



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Malmö



HSB – där möjligheterna bor



Formgivning: Daniel Karlsson & Cia Björk, PCG Malmö

Foto: HSB Malmö och Adobe Stock

Omslagsbild: HSB brf Lindeborg var en av bostadsrättsföreningarna som nappade på erbjudandet om att få besök av musikerna Lars Linder och Linda Lundqvist. Ett sätt att kunna njuta av musik och gemenskap under rådande pandemi.



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
Hysesfastighet och bospår	18
Hållbarhet	20
Det strategiska hållbarhetsarbetet	20
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	61
Fastighetsbestånd	62

HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

VEM ÄGER HSB?

Alla medlemmar!
Med cirka 657 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostads-kooperation.



VAD GÖR HSB?

HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige – totalt cirka 25 000 hyresrätter och 340 000 bostadsrättslägenheter. 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 26 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.



HSB MALMÖ I KORTHET

- HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs av drygt 52 000 medlemmar, varav cirka 8 300 är bosparare.
- Verksamheten finns i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge.
- Dotterbolaget HSB Sundsfastigheter har nära 2 500 hyreslägenheter.
- Vi förvaltar drygt 250 bostadsrättsföreningar.
- Cirka 150 medarbetare arbetar för Det goda boendet.
- Sedan november 2020 delar HSB Malmö och HSB Landskrona organisationsstruktur, vilket stärker det befintliga samarbetet mellan de två regionföreningarna.

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

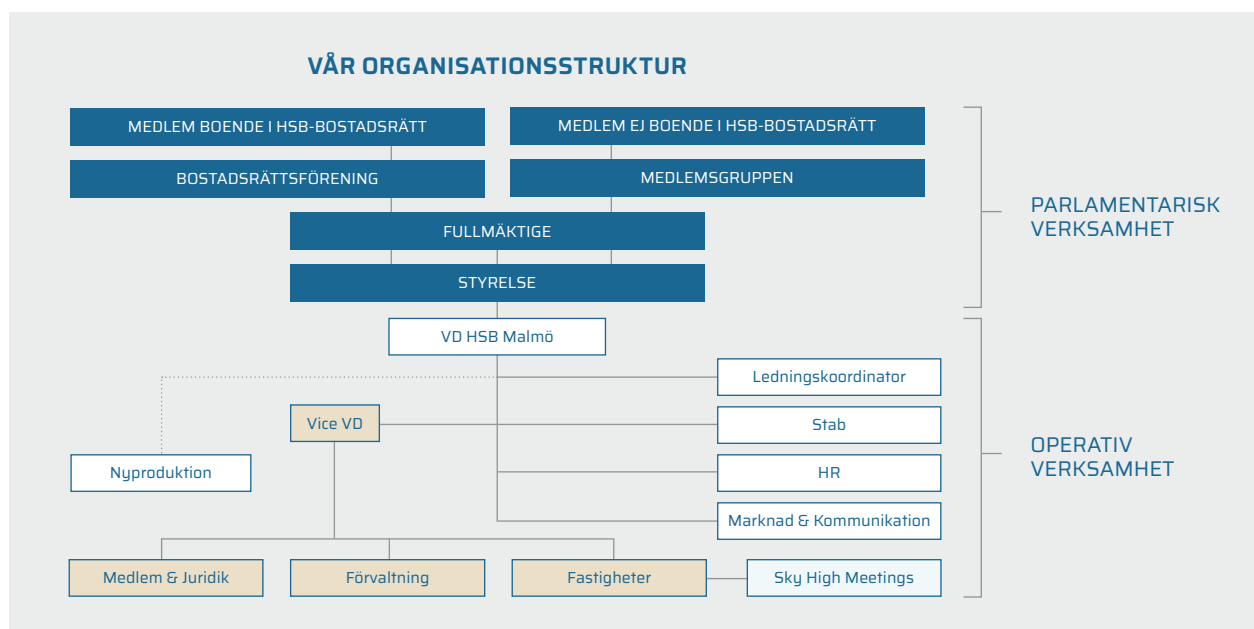
- Frivilligt och öppet medlemskap
- Demokratisk medlemskontroll
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande
- Självständighet och oberoende
- Utbildning, praktik och information
- Samarbete mellan kooperativa föreningar
- Samhällshänsyn

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.



VÅRA VIKTIGASTE INTRESSENTER

Vi har en kontinuerlig dialog med våra intressenter, allt från undersökningar till möten.



MEMLEMMAR



KUNDER



SAMHÄLLET
– LOKALT OCH
GLOBALT



MEDARBETARE



LEVERANTÖRER
OCH PARTNERS



VI ÄR EN STARK ORGANISATION SOM KLARAR DJUPA KRISER

”Det pågår ett fantastiskt hållbarhetsarbete på många håll, vilket är avgörande för hur en stad utvecklas.”



Snart fyller HSB 100 år och nu har vi verkligen kunnat se hur livskraftig organisationen fortfarande är. Vi har klarat förändringar, kriser och omställningar, och har haft de egenskaper som varit nödvändiga under året som gått. Ett år som inte har varit likt något annat.

Under merparten av 2020 har pandemin satt sin prägel på det mesta. Vi på HSB Malmö är mitt uppe i en digital omställning som kommer att förändra vårt arbetssätt i grunden. En del av det här hade skett ändå, helt enligt plan, men väldigt mycket har fått forceras och skyndas på.

Det har handlat om att kunna genomföra digitala stämmor, att mötas digitalt istället för fysiskt och att hitta nya processer för beslut. Förändringarna har gått snabbt och mycket har varit annorlunda. Men samtidigt tror jag att många ändå i grunden känner igen sitt HSB, vilket visar vilken stabil organisation vi har, med stark ekonomi och många engagerade medlemmar.

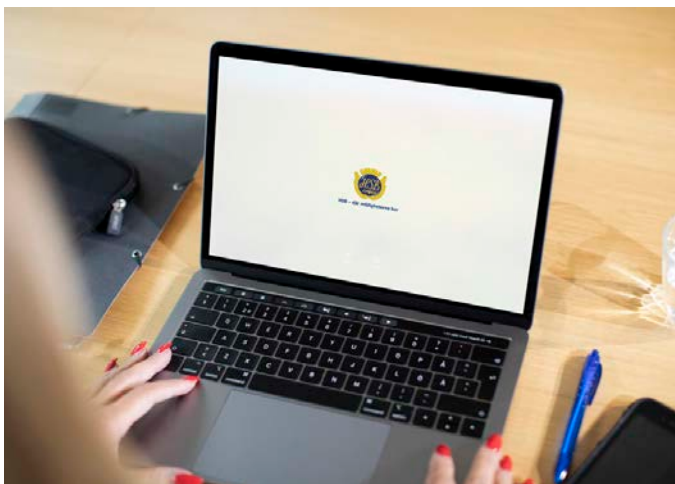
Jag tänker på alla de hundratals förtroendevalda som lägger ner massor av timmar i sin förening. Ni har lyckats utan att behöva ställa in så mycket, och har istället kunnat ställa om. I vårt ledord ETHOS står s:et står för samverkan, vilket är en av Kooperationens starkaste principer. När det inte har gått att träffas fysiskt har vi visat att det inte är ett hinder för samarbete. Det har bara fått ske i nya former.

Vi är starka och kommer att ta oss an framtiden med gott självförtroende. Men det betyder inte att även HSB Malmö kan visa prov på svagheter, och de hot som finns i en medlemsägd förening som bygger på förtroende. Det som händer i HSB brf Ida har nu lett till att lagstiftningen för bostadsrättsföreningar ses över, och ur det ser vi att det kan födas något gott.

Jag ser även hur det pågår ett fantastiskt hållbarhetsarbete på många håll, vilket är avgörande för hur en stad utvecklas. Nästa steg till ett fördjupat samarbete mellan HSB Malmö och HSB Landskrona har också tagits, vilket kommer att gynna medlemmarna.

Kooperationen är en gammal idé, men den känns väldigt modern och vi tittar ständigt framåt!

Kent Andersson
Styrelseordförande HSB Malmö



UR UTMANINGAR FÖDS KREATIVITET

Vårt främsta mål det här mycket speciella året har varit att upprätthålla verksamheten och samtidigt bidra till att minska smittspridningen. Vi har anpassat oss efter den nya situationen med pandemin och kan, trots omständigheterna, se att vi har påverkats förhållandevis lite.

Hur pandemin framgent kommer att påverka konjunkturläge och ekonomi har vi ännu inget facit på. Men så här långt har HSB Malmö kunnat hålla i stort sett normal kapacitet. Vi har haft fullt fokus på att stötta våra bostadsrättsföreningar, främst när det gäller de tillfälliga lagarna med allt från hyresreduceringar till hur man genomför digitala stämmor. HSB Malmö skrev också historia den 28 maj, då vår första digitala årsstämma hölls.

I mitten av mars anpassade organisationen sig snabbt till den nya situationen och många av oss har arbetat hemifrån under resten av året, för att minska smittspridningen och vara rädda om människor i riskgrupp och våra äldre. Tack vare ansvarstagande medarbetare med fokus på lösningar, och förstående kunder och medlemmar, har vi klarat situationen med covid-19 mycket bra.

Under våren, när allt eskalerade, såg jag en risk för vad som skulle kunna hända med vår nyproduktionsförsäljning. Vi har haft tre byggprojekt med bostadsrätter igång, med totalt 255 lägenheter. Men pandemin, då många haft hemmet som arbetsplats, har istället medfört ett stort intresse för hur vi bor och försäljningen har visat sig gå överraskande bra.

Nu börjar vi också närma oss milstolpen 2 500 hyreslägenheter. Vårt dotterbolag HSB Sundsfastigheter har ett fint fastighetsbestånd där vi både köper nytt och satsar på utveckling, ur ett hållbart perspektiv. I somras tillträdde vi

fem hyresfastigheter i centrala Vellinge och vi byggstartade 62 hyreslägenheter i Hököpinge. I februari 2021 är det inflyttning i våra första rökfria hyreslägenheter på Sorgenfri.

Vi har också förvärvat mark för framtida byggnation under året. Tillsammans med MKB och Hub Park ska vi utveckla Nya Ellstorp.

Samtidigt ser jag med glädje på hur vi växer som medlemsorganisation, i slutet av året hade HSB Malmö 52 112 medlemmar. I somras påbörjade HSB en bankflytt där vi erbjuder ett nytt och förbättrat bosparerbjudande tillsammans med Danske Bank, och det stora flertalet har aktivt valt att göra en överflyttning.

Även om vi ännu inte vet allt om pandemins utveckling kan vi vara säkra på att tiden efter covid-19 inte blir som den var före. Hållbarhet är en fråga som det kommer att bli mycket fokus på, och det är något som vi i HSB har i våra gener. Bostadsrätten som boendeform är socialt hållbar, och vi har under året ökat takten på vårt hållbarhetsarbete med allt från elbilar till solceller och bikupor.

Jag vill tacka för alla goda insatser under detta annorlunda år, och känner mig trots allt trygg inför framtiden. Det är med stolthet som jag ser hur organisationen kan anpassa sig med flexibilitet och kreativa lösningar.

Michael Carlsson
Vd HSB Malmö



NYINFLYTTADE I SORGENFRI

Hyreslägenhet eller bostadsrätt? Valet är fritt för den som vill bo i stadsdelen Sorgenfri mitt i Malmö. För första gången blandar vi de båda upplåtelseformerna och den gemensamma innergården bjuder in till social samvaro. I vintras var det inflyttning i HSB brf Konduktören och nu färdigställs hyreslägenheterna för inflytt i början av 2021.

Asta Hulting och Anton Perleroth valde nybyggt i Sorgenfri.
Foto: Pelle Estborn



BOSPARARNA FLYTTADE BANK

Våra bosparare har flyttat till Danske Bank och får nu förmånligare sparvillkor och fler fonder att välja bland.

FÖRVÄRVAT MARK FÖR FRAMTIDEN

Tillsammans med MKB och Hub Park ska vi utveckla Nya Ellstorp. Totalt 750 bostäder där vi har cirka 300 stycken.



FÖRSTA SPADTAG

I februari togs det första spadtaget för HSB brf Vattenbrynet i Klagshamn av Ulf Sterner, regionchef Veidekke Bygg Syd, Maria Strandberg, lägenhetsköpare och Kent Andersson, ordförande HSB Malmö.

59

HSB KLÄTTRAR SOM ATTRAKTIV ARBETSGIVARE I BOSTADSBRANSCHEN

Vi tog i år ett stort kliv uppåt på Academic Works lista över Sveriges 100 mest attraktiva arbetsgivare, från plats 90 till plats 59.

HSB har därmed ökat sin popularitet som arbetsgivare markant bland unga som är i början av sin karriär.

NY TJÄNST SOM FÖRENKLAR FÖR STYRELSEN

Vi lanserade en ny tjänst, förvaltaren, som ska möta bostadsrättsföreningens behov av ett proffs som håller ihop det administrativa och bidrar till föreningens utveckling.



Förvaltaren Markus Lehtonen och ordförande Hasse Hajar i HSB brf Högaholm.
Foto: Anette Rantala



**HSB MALMÖ
+
HSB LANDSKRONA
=
SANT**

HSB SUNDSFASTIGHETER DRIVS NU FRAMÅT FÖRNYBART

Under vintern bytte vi ut merparten av HSB Sundsfastigheters arbetsfordon mot elfordon. Bilarna laddas via nyinstallerade stolpar i parkeringsgaraget på Turning Torso Gallery, som förses med energi från solpanelerna på taket.

I november tog HSB Malmö och HSB Landskrona ytterligare steg i samarbetet. Vi är numera en organisation, även om vi fortsatt är två föreningar. Se organisationsschemat på sidan 5.



Cecilia Walles (HSB Malmö), Sofia Bengtsson och Mathias Dahlin (Telia) utanför Telias butik i centrala Malmö, en av de butiker där HSB-medlemmar anslutna till Bolina 3.0 kan få support.

BOLINA 3.0 FRAMTIDSSÄKRAR FASTIGHETER

Tillsammans med Telia sjösattes ett nytt koncept för bland annat bredband, telefoni och uppkopplade fastigheter. Alla hyresfastigheter får Bolina 3.0 och bostadsrättsföreningarna kan välja detta kollektivt via ramavtal.

PÅSKYNDAR KLIMATOMSTÄLLNINGEN



Byggsektorn står för över 20 % av de totala koldioxidutsläppen och utsläppen ökar. Det måste vi ändra på. Vi fortsätter därför vårt arbete med Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30). Det är ett lokalt branschinitiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 30.

DET SURRAR OM HSB

Ett steg i att stötta den biologiska mångfalden är det nya samarbetet med biodlarna Eva och Thomas Klevås, genom deras företag Khonung. Tillsammans med dem placerar vi ut bikupor på tillgänglig mark med växtlighet som gynnas av bina, som pollinerar växterna.



71%

NÖJDARE KUNDER

Årets kundundersökning visar en generell kundnöjdhet på 71%, en ökning från 60 % föregående år.

HSB MALMÖ
52 112
MEDLEMMAR

EN HISTORISK STÄMMA

HSB Malmös årsstämma hölls den 28 maj och för första gången i föreningens historia deltog fullmäktige digitalt, med möjlighet att förtidsrösta. Stämman gick på valberedningens förslag om omval av den sittande styrelsen.

SAMVERKAR FÖR TRYGGARE FRAMTID

Möllevången och Triangeln ska bli en tryggare plats att både bo, verka och vara på. Samverkan är nyckelordet och flera aktörer har engagerat sig i den beprövade modellen som är hämtad från framgångarna i Sofielund. Vår vd Michael Carlsson sitter i styrelsen för både BID Sofielund och BID Möllan.





ARBETE PÅ DISTANS

För att minska risken för smittspridning under årets pandemi har flera åtgärder gjorts.

Bland annat har medarbetare, som haft möjlighet, arbetat hemifrån sedan mars.

DIGITALISERING OCH SYSTEMUTVECKLING

Tillsammans med HSB nationellt fortsätter vi att utveckla digitala och automatiserade arbetssätt.

Inom några år ska vår ekonomiska förvaltning av bostadsrättsföreningar vara automatiserad och våra ekonomer får en ännu mer rådgivande roll.

FÖRSTA HYRESRÄTTERNA I VELLINGE

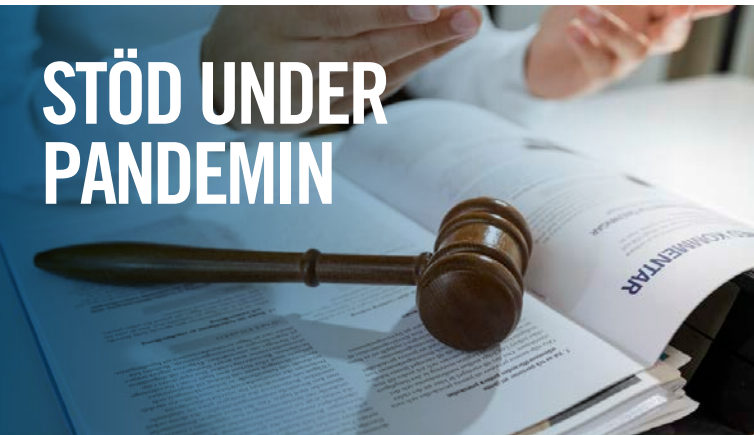
I somras förvärvade vi 5 fastigheter med totalt 106 lägenheter i centrala Vellinge. En av dem har ritats av namnkunnige arkitekten Gert Wingårdh. Nu närmar vi oss en milstolpe med totalt 2 500 hyreslägenheter i vårt bestånd.

ORGANISATIONER SOM VI HAR SPONSRAT I ÅR

Vi har under flera år valt att sponsra nedan organisationer, som arbetar långsiktigt med social utveckling:

- *Faktum* – gatutidningen som är ett steg mot ett ordnat liv för människor i utanförskap.
- *FC Rosengård* – driver vid sidan om fotbollsverksamheten flera utvecklingsprojekt.
- *Drivkraft Malmö* – erbjuder mentorer till både elever och föräldrar, samt läxhjälp.
- *Skåne Stadsmission* – arbetar med människor som lever i utsatta livssituationer.
- *Diversity Index Award* – delar ut pris där mångfald och socialt ansvar är i fokus.
- *Nattvandrarerna* – vuxna förebilder som skapar trygghet bland unga människor när de rör sig ute på kvällar och nätter.
- *Radiohjälpens insamling till Världens Barn* – för alla barns rätt till hälsa, skola och trygghet under pandemin.

STÖD UNDER PANDEMIN



Med anledning av pandemin har vi ställt in flertalet av våra medlemsaktiviteter. Fokus har främst varit att stötta bostadsrättsföreningarna så att de på bästa sätt har kunnat genomföra sina stämmor och samtidigt minska risken för smittspridning samt värna om medlemmars hälsa.

Vi har erbjudit:

- Digitala utbildningar och nätverksträffar till förtroendevalda.
- Simskola under sommaren.
- Utomhuskonserter hos bostadsrättsföreningar.

HUR ÄR DET ATT ARBETA PÅ HSB MALMÖ?



JENNIFER GRANATH,
VERKSAMHETSSTÖD
EKONOMI OCH HYRES-
ADMINISTRATION:

Hur skulle du beskriva din vardag på jobbet med tre ord?

– Utmanande. Utvecklande. Positivt.

Vad är viktigast för att du ska trivas på jobbet?

– Att jag har kollegor omkring mig som sprider positivitet på arbetsplatsen och att vi kan stötta varandra. Sen är det viktigt att kunna göra sin röst hörd, och att ha möjlighet att utvecklas om man vill det.

Hur är det att arbeta på HSB?

– Just nu är vi inne i en förändringsprocess med bland annat nya affärssystem. Det här är en stabil och positiv arbetsplats som vill ligga steget före och funderar på hur omvärlden ser ut om tio år och var vi vill vara då.



HENRIC HAGENBORN,
KUNDVÄRD FÖR
HYRESFASTIGHETER:

Hur skulle du beskriva din vardag på jobbet med tre ord?

– Varierat. Roligt. Utmanande.

Vad är viktigt för att du ska trivas på jobbet?

– För mig är det absolut viktigaste att man har en god sammanhållning med kollegorna. Att man jobbar ihop och hjälper och stöttar varandra i arbetet.

Hur är det att arbeta på HSB?

– Efter att ha jobbat här i ett halvår är det en positiv känsla. Mitt jobb är väldigt varierat, man vet aldrig vad som dyker upp i vårt fastighetsbestånd. Det är också en arbetsplats där man får förtroende och får ta stort ansvar tidigt när man är ny. Det stärker en.



MICHAEL BERGGREN,
FASTIGHETSSKÖTARE:

Hur skulle du beskriva din vardag på jobbet med tre ord?

– Omväxlande. Trivsamt. Positivt.

Vad är viktigast för att du ska trivas på jobbet?

– Bra stämning och bra arbetskamrater som man har ett utbyte med. Och så vill jag gärna ha struktur, så att allt fungerar.

Hur är det att arbeta på HSB?

– Jag har jobbat här i två år, det är en bra arbetsplats där jag är ute hos olika föreningar och utför fasta arbetsuppgifter med skötseln. Sen åtgärdar jag också felanmälningar när det handlar om mindre reparationer. Det är ett fritt jobb med eget ansvar.



KRISHANTERINGEN AV CORONA LEDDE TILL MER NÖJDA MEDARBETARE

HSB Malmö har nöjda medarbetare. Under 2020 förbättrades resultaten i medarbetarundersökningen, som görs i form av regelbundna temperaturmätningar.

Nöjda medarbetare är stommen i en hållbar verksamhet, och hur välmåendet ser ut kan variera mycket över tid. Därför har HSB Malmö ersatt den årliga medarbetarundersökningen med temperaturmätningar genom verktyget Winningtemp.

– Vi gör en temperaturmätning var fjortonde dag, då ett antal frågor skickas ut till alla medarbetare. Genom att mäta kontinuerligt, i realtid, kan vi hela tiden agera på resultatet, säger Birgitta Edfast, HR-chef hos HSB Malmö.

Under det speciella året 2020 valde HSB Malmö att varannan gång skicka ut coronarelaterade frågor, för att fånga upp personalens mående med restriktioner och hemarbete.

Vid en summering av resultaten i 2020 års temperaturmätningar kan Birgitta Edfast se en tydlig förbättring. Värdet mäts i eNPS (Employee Net Promoter Score) som visar hur stark ambassadör man är för sitt företag.

– Resultatet under året har varierat mellan ett index på 15 och 26. Att ligga så högt är väldigt bra, och det kan jämföras med hösten 2019 då det låg på minus 6, säger hon.

Förbättringen tillskriver hon till stor del alla medarbetare, som mot bakgrund av regelbunden information, samstämmighet och tydlighet från ledning och chefer visat på flexibilitet, engagemang och innovation.

– Redan under våren, då viruset började spridas kunde vi se den här ökningen. Jag tror att medarbetarna märkte att ställningstagandet “bidra till minskad smittspridning” var ledande och genomgående. Tillsammans har vi skapat nya arbetssätt. Det framgår av den feedback som vi har fått. Bland de positiva faktorer som nämns finns också delaktighet, engagemang och teamkänsla, där vi ligger jättehögt.

Men på ett par områden har resultatet varit något lägre.

– Det handlar framför allt om arbetssituationen, där man längtar efter att komma tillbaks till jobbet och träffa kollegerna, och personlig utveckling, som förstås inte blir samma sak när man arbetar hemifrån. Det här följer vi upp, bland annat på möten med arbetsgrupperna varje månad, säger Birgitta Edfast.

Att HSB är en attraktiv arbetsgivare syns också i undersökningen Young Professional Attraction Index (YPAI) 2020, med listan över de 100 mest attraktiva arbetsgivarna i Sverige. I den har HSB klättrat från plats 90 till 59. Det ungdomarna förknippar HSB som organisation med är utvecklingsmöjligheter, bra arbetskultur, trygg arbetsgivare och ett företag som mår om sin personal.

TILLSAMMANS ÄR STARKAST

– FÖRENINGARNA VINNER PÅ GEMENSAMT RENOVERINGSPROJEKT

Christina Bengtsson, vicevärd och styrelseledamot i HSB brf Castor, och Therese Rosenfors, ordförande i HSB brf Vega.
Foto: Anette Rantala

Husen är byggda ungefär samtidigt, de är lika varandra i utförande och har samma underhållsbehov. Alla förutsättningar för ett samarbete finns där när två bostadsrättsföreningar i Svedala planerar för omfattande renoveringar. Genom att samarbeta blir det både smidigare och billigare.

Bara en cykel- och gångväg skiljer de båda bostadsrättsföreningarna Castor och Vega åt.

– Husen började byggas 1968-1969, berättar Christina Bengtsson som är vicevärd och styrelseledamot i HSB brf Castor.

Sedan dess har föreningarna levt separata liv på var sin sida om cykelvägen. Men tack vare en planerad storrenovering av husen på båda sidor har gränsen börjat luckras upp.

– Åtgärderna finns i underhållsplanen så vi tog kontakt med vår projektledare Tom Andersson på HSB Malmö för att sätta igång. Han visste att det var dags för renovering även hos grannen Castor och kallade oss till ett gemensamt möte, berättar Therese Rosenfors, som är ordförande i HSB brf Vega.

Behoven visade sig vara väldigt likartade.

– Båda har ett ganska eftersatt underhåll. Det är dags för fönsterbyten, fasadrenoveringar och hos den ena föreningen även takbyte, säger Tom Andersson, som numera är chef för tekniska tjänster hos HSB Malmö.

Han såg genast samordningsvinsterna i en gemensam entreprenad och fick med sig båda föreningarnas styrelser.

– Det fanns flera saker att tjäna på här för att spara både tid och pengar. Vi kan göra upphandlingen samtidigt för båda föreningarna, och för många entreprenörer blir det ett större, mer intressant och kostnadseffektivt jobb när det handlar om fler hus.

SAMARBETE EN VÄG FÖR FLER FÖRENINGAR

När arbetet sker samtidigt med en gemensam entreprenör blir det bara en byggetablering, istället för två, vilket är en ganska stor kostnad i sammanhanget. Och eftersom husen är byggda ungefär samtidigt med liknande utseende kan mycket material, till exempel fönster, beställas av samma leverantör.

– Föreningarna sparar runt 10–15 procent på det här, och eftersom det är ett stort projekt rör det sig troligtvis om cirka tre miljoner kronor totalt, säger Tom Andersson.

Han tycker att fler bostadsrättsföreningar borde göra som Castor och Vega. I deras fall har hela processen gått väldigt smidigt, även om det självklart finns en del saker att tänka på i förväg.

– Det är många överenskommelser mellan föreningarna som måste göras. Juridiskt har vi på HSB Malmö koll på alla handlingar från dag ett och varje förening har sina egna papper.

Den stora synbara vinsten för föreningarna är ekonomin, men det är inte omöjligt att fler samarbeten kommer som ringar på vattnet.

– Egentligen är det ju en styrka att man kan göra saker tillsammans så här, ensam är inte alltid stark, säger Christina Bengtsson.

EFTER EN SNABB OMSTÄLLNING – DE DIGITALA KURSERNA ÄR HÄR FÖR ATT STANNA

HSB Malmö hade så smått börjat planera för digitala utbildningar.

Då kom coronapandemin och alla fysiska kurser ställdes in.

- Vi fick tänka om, säger Philip Svensson, medlemssamordnare hos HSB Malmö.

Nu ser HSB Malmö och Philip Svensson att de digitala utbildningarna är här för att stanna – som ett bra komplement.

Välutbildade och kunniga styrelseledamöter innebär oftast trygga och stabila föreningar. Därför erbjuder HSB Malmö sina medlemmar ett stort antal kostnadsfria utbildningar i exempelvis ekonomi och juridik. Det vanliga är att HSB Malmö håller sina kurser i Turning Torso på kvällstid. Men i år blev inget som vanligt.

- Vi hann hålla tre fysiska kurser fram till mars innan allt ställdes in på grund av covid-19. Istället fick vi lägga all kraft på att färdigställa de digitala utbildningar som vi tänkt starta efter sommaren, säger Philip Svensson.

HSB Malmö hade tur eftersom de redan hade köpt in ett digitalt verktyg. Philip Svensson berättar att de fokuserade på att få klart de fem utbildningar som är mest förekom-

mande och som fångar in det viktigaste en styrelse kan behöva, Ordförande, Sekreterare, Ny i styrelsen, Föreningsstämma och Valberedning.

- Alla fem kurserna ligger öppna för våra 2 600 förtroendevalda. Det är bara att logga in på Mitt HSB via hsb.se och göra dem när man har tid och möjlighet. Jag är väldigt nöjd med engagemanget och nyfikenheten hitintills, säger Philip Svensson.

Och när HSB Malmö ändå var på gång fortsatte de tänka nytt. Det resulterade bland annat i att höstens utbildningar med föreläsare och frågestund efteråt hölls digitalt i kommunikationsverktyget Teams

- Det blev jättebra och deltagarna verkar nöjda. Skillnaden var att det blev lite kortare och mer komprimerat.

HSB Malmö ser de digitala kurserna som ett bra komplement, som kommer att finnas kvar även när det går att träffas fysiskt igen.



ANN-KRISTIN ANDERSSON
ORDFÖRANDE I HSB BRF GANBO I MALMÖ

- Jag är en flitig kursdeltagare hos HSB Malmö och har nog gått de flesta kurserna.

Hon har suttit i styrelsen i tre år och är i dag ordförande, men tycker att även andra kurser är användbara och ger en insikt i styrelsearbetet.

- Jag tycker det är trevligt att gå på kurs. Det är givande med utbytet och diskussionerna när man träffar personer från andra föreningar. En sak som jag skulle önska är att vi i vår styrelse går tillsammans på någon kurs, det tror jag skulle ge oss mycket.

Det nya utbudet med digitala utbildningar har hon inte provat ännu.



EBBA SPJUTH
LEDAMOT I HSB BRF RYTTMÄSTAREN I MALMÖ

- Jag är ny i vår styrelse och valdes in i slutet av februari så jag hann aldrig anmäla mig och gå någon av de vanliga fysiska utbildningarna innan de släcktes ner på grund av pandemin. Därför gick jag in och gjorde "Ny i styrelsen" digitalt istället.

Hon är van vid e-learning i andra sammanhang och har gått flera liknande digitala kurser tidigare.

- Den här var väldigt enkel och användarvänlig. Det var en ganska kort utbildning som inte kändes tekniskt svår på något sätt, och när man avslutat fick man ett diplom. Jag skulle gärna gå fler sådana utbildningar.

Helst vill hon ha möjligheten att kombinera och gå vissa utbildningar fysiskt på plats, och andra digitalt.

LISTAN MED ALLA NYA BOSTÄDER

– NU KOMMER NÄSTA ETAPP VID KALKBROTTET LIMHAMN

Nybyggen och förvärv av äldre fastigheter. HSB Malmö erbjuder såväl hyres- som bostadsrätter, i centrala Malmö, Vellinge, Svedala och Trelleborg. Just nu är det många nya bostäder på gång – med en variation som gör att det finns något för de flesta. Bland annat fortsätter utbyggnaden vid Kalkbrottet Limhamn.

– Kalkbrottet Limhamn är Malmös Grand Canyon, med ett fantastiskt djur- och växtliv. Det har du alldeles in på husknuten, samtidigt som du bor väldigt centralt, säger Maria Strandh, marknadsansvarig för HSB Malmös nyproduktion.

Det här blir HSBs fjärde projekt vid Kalkbrottet Limhamn. Försäljningsstarten är planerad till våren 2021 och planen är att bygga två kvarter med sammanlagt cirka 200 bostadsrätter. Området kommer att bestå av flerfamiljshus i varierade höjder, upp till sju våningar.

– Arkitektens fokus har varit att ta tillvara de unika siktlinjerna. Det finns väldigt mycket att se för de som bor högt, mot kalkbrottet, Öresundsbron och Västra Hamnen. Bostäderna präglas av moderna, arkitektoniska detaljer men det kommer även att erbjudas mer traditionella bostäder. Samtidigt blir det stora balkonger och uteplatser som en förlängning av bostaden, säger Maria Strandh.

Naturen lockar många att bosätta sig här. Kalkbrytningen upphörde 1994 och platsen är i dag ett naturreservat med speciella livsmiljöer som gjort det till en tillflyktsort för mer än 2 000 olika djur- och växtarter. Här kan du se rådjur och räv, men också utrotningshotade djur som grönläckig padda, berggrov och pilgrimsfalk. Även historien gör platsen intressant. Än i dag finns många spår kvar från kalkbrottets 130-åriga industrihistoria, till exempel den tunnel som byggdes för att frakta kalkslammet till cementfabriken.

BOSTÄDER PÅ GÅNG

NYLIGEN FÄRDIGSTÄLLDA OCH PÅGÅENDE

HSB brf Konduktören, **Sorgenfri**, Malmö. 55 bostadsrätter, inflyttning december 2020.

Kvarteret Spiggan 2, **Sorgenfri**, Malmö. 52 hyresrätter, inflyttning februari 2021.

HSB brf Atleten, **Hyllie**, Malmö. 121 bostadsrätter, preliminär inflyttning från sommaren 2021.

HSB brf Vattenbrynet, **Klagshamn**, Malmö. 79 bostadsrätter, preliminär inflyttning från sommaren 2021.

Parkhusen, Bruksparken i **Hököpinge**, Vellinge. 62 hyresrätter, preliminär inflyttning från årsskiftet 2021/2022.

FÖRVÄRV OCH OMBYGGNADER

Möllevången, Malmö. 13 hyresrätter. Tio ungdomslägenheter i ombyggd vind och tre lägenheter i ombyggd butikslokal. Byggstart hösten 2020.

Centrala **Vellinge**. Förvärv av 5 fastigheter, totalt 106 hyresrätter, sommaren 2020.

KOMMANDE PROJEKT

Kalkbrottet Limhamn, Malmö. Cirka 200 bostadsrätter, preliminär säljstart våren 2021.

Centrala **Trelleborg**. 24 nybyggda hyresrätter (ettor och tvåor), byggstart 2021.

Södra Nyhamnen, Malmö. Cirka 150 lägenheter.

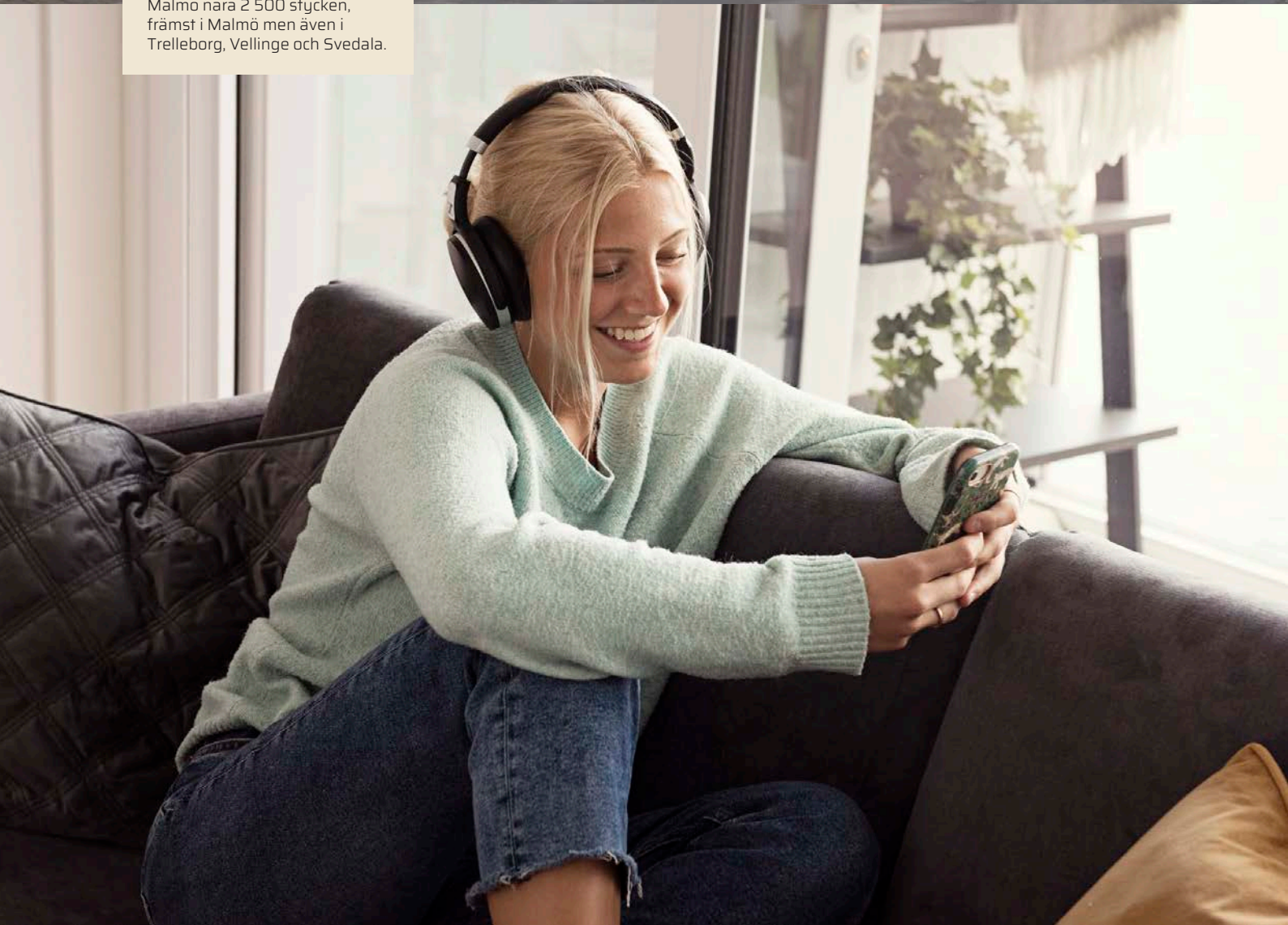
Nya Ellstorp, Malmö. Cirka 300 lägenheter.

Tanken är att de nya bostäderna ska knyta an till både naturen och historien i sin utformning och design.

– Här har du nära till mycket. Det är inte långt till Limhamns centrum och du har Hyllie i närheten liksom Sibbarpsbadet. Det finns också restaurang, förskola, skolor och en vårdcentral i närområdet, säger Maria Strandh.



I Sverige har HSB cirka 25 000 hyresrätter. Av dem har HSB Malmö nära 2 500 stycken, främst i Malmö men även i Trelleborg, Vellinge och Svedala.



FLER BOSTÄDER ÅT UNGA

– NU BYGGS VIND PÅ MÖLLEVÅNGEN OM

Malmö får fler hyreslägenheter när en vind på Möllevången byggs om till tio nya ungdomsbostäder. HSB Malmö köpte fastigheten för några år sedan och nu är ombyggnaden på gång. Bäst chans att få en av lägenheterna har den som bosparar.

– Vi ser det här som en bra möjlighet till förtätning, där vi kan skapa fler lägenheter på ett attraktivt läge i Malmö genom att optimera en äldre fastighet. Här kommer före detta vindsförråd och en lokal där det tidigare fanns en restaurang att byggas om till mindre lägenheter, säger Lennart Eckerholm, förvaltare för HSB Malmö hyresfastigheter.

Fastigheten ligger centralt i hörnet Slöjdgatan/Nikolaigatan bara en liten bit från både Möllevångstorget och Triangeln. När HSB Malmö köpte den 2011 var det som ett led i en långsiktig satsning på att möta efterfrågan på hyreslägenheter i Malmö. Och då framför allt behovet av mindre lägenheter med tanke på bostadssituationen för unga som just flyttat hemifrån.

HSB Malmö har på senare år köpt flera hyresfastigheter, ofta med små lägenheter, för att kunna ge sina bosparare tillgång till fler bostäder i bra innerstadslägen.

Det här huset, med 34 lägenheter, är byggt 1903.

Nu flyttas förråden på vinden ner i källaren, vilket ger plats för tio nya lägenheter på vardera cirka 35 kvadratmeter. Den nya femte våningen blir utan hiss, vilket är huvudskalet till benämningen ungdomsbostäder.

HELT RÄTT FÖR UNGA I MALMÖ

Bästa sättet att få bo i en av de nya vindslägenheterna på Möllevången, eller en annan av HSBs hyresrätter i Malmö eller Sverige, är att börja bospara hos HSB. Som bosparare har man nämligen chans till förtur till ett hyreskontrakt.

– Alla kan söka lägenheterna, men bosparande medlemmar går före. Den med flest bosparpoäng får lägenheten, säger Lisa Renntun som är medlemschef hos HSB Malmö.

I HSB Malmö är det cirka 8 300 av de drygt 52 000 medlemmarna som bosparar.

– Vi vill gärna att fler unga får upp ögonen för HSBs bosparande och möjligheten att genom det få en hyreslägenhet. Med vårt system har alla bosparare samma möjlighet till ett hyreskontrakt, till exempel när man ska flytta hemifrån och studera.

Just det här projektet med nya vindslägenheter på Möllevången tycker hon är klockrent.

– Vindslägenheter, hyresrätter – och som grädde på moset att det är på Möllevången. Det är det perfekta paketet om man ser till vad många unga i Malmö vill ha.

Projektet är just nu i utredningsstadiet och sannolik start för ombyggnad är inom ett år. När ombyggnaden är klar innebär det ett tillskott på 13 nya lägenheter.



HSBs bosparande erbjuds i samarbete med Danske Bank

Kundernas pengar på HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto skyddas enligt den danska insättningsgarantin som kallas Garantifonden. Den ger skydd för ett belopp motsvarande högst 100 000 euro per insättare. Kunden har äganderätt till fondandelarna i HSB Depå. Fondandelarna hålls därför åtskilda från bankens egna värdepapper och därmed har kunden rätt att få ut dem vid bankens eventuella konkurs. Skulle det mot förmodan vara så att kundens värdepapper har blandats med bankens egna, träder det danska investerarskyddet in, där kunden kan få ersättning med upp till 20 000 euro. Utbetalning av ersättning görs av Riksgäldskontoret.

SURRANDE SAMARBETE FÖR NATUREN

HSB Malmö tar sitt ansvar för den biologiska mångfalden på flera olika sätt, bland annat genom sedumtak och insektshotell. Det senaste projektet är något det verkligen surrar om.



Genom samarbetet med biodlarna Eva och Thomas Klevås finns det nu HSB-honung.

Som ett steg i att stötta den biologiska mångfalden i de områden HSB Malmö finns startar nu ett nytt samarbete, med biodlarna Eva och Thomas Klevås genom deras företag Khonung. I samarbete med dem placerar HSB Malmö ut bikupor i på tillgänglig mark med växtlighet som gynnas av bina, som pollinerar växterna.

– Det är jättekul att kunna välkomna hundratals nya hyresgäster till kalkbrottet, och jag hoppas att de kommer att trivas i sina nya hem, säger Marcus Johansson, chef för HSB Malmös hyresfastigheter.

När bina letar mat i runt bikuporna, en radie på upp till tre kilometer, pollinerar de samtidigt växtligheten i området.

– Bina spelar stor roll i den biologiska mångfalden, och den är en viktig del i vårt hållbara arbete. Naturen är fascinerade, och det finns mycket vi kan lära oss av och dra nytta av från djurriket, säger Marcus Johansson.

Eva och Thomas Klevås började med sin ”stadsbiodling” förra sommaren, och har som ambition att växa hållbart och stadigt.

– Andelen bin har sjunkit kraftigt under de senaste åren och även om vi kanske inte kommer kunna göra en insats som påverkar hela världen, så vill vi dra vårt strå till stacken. Ingen kan göra allt, men alla kan göra något. Vi vill hjälpa miljön genom att öka andelen bin, säger Eva Klevås.

Projektet har börjat med ett antal kupor utplacerade på den i dagsläget obebyggda tomten vid det gamla kalkbrottet på Limhamn. Fungerar samarbetet finns det redan flera tomter som identifierats som lämpliga hem för bikupor.

– Det är alltid en liten resa när man startar något nytt, men det verkar fungera bra med de nya samhällena. Nu ska de bara växa till sig, men de har fått en fin plats med morgonsol och bra skugga, säger Thomas Klevås.

DET STRATEGISKA HÅLLBARHETSARBETET

HSB Malmöns mål är att vi ska vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar, samtidigt som vi ska inspirera våra medlemmar och kunder att göra detsamma. Vi beskriver vårt hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2020 utifrån våra fokusområden, i enlighet med årsredovisningslagen.

VÅRA FYRA FOKUSOMRÅDEN

HSB Malmöns hållbarhetsarbete tar avstamp i HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt, som är en integrerad del i den gemensamma verksamhetsstyrningen HSBs kompass. Strategin sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter, samt att vara en viktig samhällsaktör. Vi fokuserar på dessa eftersom de är mest relevanta för vår verksamhet och där vi kan göra störst skillnad. För dessa fyra områdena har vi mål som vi arbetar mot.



KLIMAT

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

under många år arbetat med detta, men inte alltid så systematiskt och dokumenterat. Vi har påbörjat arbetet för att arbeta mer systematiskt med att minska vårt ekologiska fotavtryck.

Under tio års tid har vi redovisat vår klimatpåverkan till HSB Riksförbund.

MÅL

- Vårt mål är att minska organisationens klimatpåverkan med 75 procent fram till 2023 jämfört med basåret 2008. Senast 2030 ska HSB Malmö ha nära noll i klimatpåverkan.
- All nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver.

AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Startat samarbete med biodlare, där bikupor placeras ut på de lämpliga ytor vi har tillgängliga.
- Tankar våra bilar med biodiesel.
- Delaktig i Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30), ett lokalt branschinitiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 30.
- Inspirerar HSB-bostadsrättsföreningar att minska sin klimatpåverkan, bland annat genom utbildningar och att lyfta goda exempel från olika brf:er i våra medlemstidningar och nyhetsbrev.
- Köpt in elbilar, samt el-lådcykel. Sundsfastigheter har därmed bytt ut större delen av sin fordonspark till elfordon.

- Varje chef fortsätter att planera och budgetera för att i framtiden byta ut befintliga fordon till miljövänliga alternativ.
- Deltagit i ett projekt kring hållbara företagsresor, som Länsstyrelsen Skåne lett.

Kommande

- Införa en bilpool till medarbetarna för att öka samåkningen under arbetstid.
- Befintliga fastigheter klassas med nya klassificeringen Miljöbyggnad i drift, först ut är Turning Torso.
- Undersöka möjlighet för fler bikupor på andra av HSB Sundsfastigheters ytor.

RESULTAT

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarderna Greenhouse Gas Protocol. Resultatet från 2020 års beräkningar visar att klimatpåverkan har minskat från 2019, något som till stor del kan förklaras av att vi numera köper in grön fjärrvärme till våra hyresfastigheter. En bidragande faktor är även minskade resor och transporter, på grund av pandemin.

	2008	2018	2019	2020
Totalt utsläpp för HSB Malmö, ton CO ₂	4 372	3 602	3 985	3301
I förhållande till basår, %	0	-18	-9	-24
HSBs klimatmål, kg CO ₂ /Atemp	24	16	20	14
HSBs klimatmål i förhållande till basår, %	0	-33	-17	-40
HSBs klimatmål mäts mot nyckeltalet kilo koldioxidkivalenter per uppvärmd yta (kgCO ₂ e/Atemp, graddagskorrigerat).				



RESURSEFFektivITET

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

MÅL

- Ett ökat systematiskt arbete med hållbarhet.
- Tio nya digitala eller utvecklade digitala tjänster under 2021.

AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Utfört en systematisk egendeklaration av socialt ansvarstagande, ISO 26000.

- Majoriteten av våra hyresfastigheter samt bostadsrättsföreningar har vårt ramavtal för el som innebär 100 procent vattenkraft.
- Genomfört åtgärder för att resurseffektivisera våra hyresfastigheter, som att installera solceller på tak, laddstolpar för elbilar, samt energieffektiv belysning i allmänna utrymmen.
- Uppmuntrar boende att ansluta sig till digitala avier, för att minska pappersutskick. Under 2020 blev all avisering i egna fastigheter digital.

Kommande

- Projekt med kartläggning av verksamheten och utbildning av ledare för ett mer strategiskt hållbarhetsarbete. Ett arbete som fått vänta under pandemin.



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Med attraktiva erbjudanden, som också är resurseffektiva och har låg klimatpåverkan, vill vi göra det enklare för våra medlemmar och kunder att välja oss

och tillsammans göra skillnad. Vårt fokusområde hållbara tjänster och produkter handlar om att hållbarhetsssäkra befintliga tjänster och produkter och att utveckla nya innovativa erbjudanden.

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

MÅL

- Fler hållbara tjänster och produkter.

AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Erbjuder energitjänster där vi hjälper bostadsrättsföreningar att sätta upp mål som ska uppnås för fastigheten, allt från en trygg och säker drift och kraftigt sänkta driftkostnader till minskad energianvändning och miljöpåverkan. Till exempel rekommenderar vi IMD (Individuell Mätning och

Debitering) på el- och vattenförbrukningen, med syfte att de boende ska bli mer medvetna om sin energianvändning.

- Startat upp tävlingen Årets Energibästa Bostadsrättsförening för kunder med tjänsterna driftuppföljning, energiförvaltning och energiavtal. Tävligen planeras vara årligen återkommande, och först ut att vinna priset var HSB brf Elisetorp i Arlöv, som belönades med en energibesiktning värde 10 000 kronor.
- Tagit fram standardiserat kommunikationsmaterial med hållbarhetsvinkel till tvättstugor i våra hyresfastigheter.

Kommande

- Genomlys och förbättra befintliga tjänster utifrån ett hållbarhetsperspektiv.
- Första steget är att skapa checklistor för att utvärdera tjänster och produkter.
- Digital hållbarhetsskola för medarbetare och våra bostadsrättsföreningar.

RESULTAT

Vi kommer fortsätta arbetet med att ta fram fler hållbara tjänster och produkter, som under 2020 försenades med anledning av pandemin.



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

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

MÅL

- Sponsrar organisationer som är samhällsbyggare och främjar social utveckling.
- Driver frågan om vikten av bättre fungerande regler för bostadsrättsföreningar med tomträtt.
- Samarbetar med Drivkraft Malmö och deras läxhjälp, där vi erbjuder sommarjobb till niondeklassare på Kroksbäcksskolan i Malmö.
- Högt anseende som samhällsaktör och ökad mångfald.

AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Stegvis implementera HSB Ansvar.
- Fortsätta vår interna kulturresa med aktiviteter för medarbetare som har fokus på våra värderingar, ETHOS.
- Erbjuder medlemmar gratis simskola.
- Är medlemmar i BID Sofielund och BID Möllevången, ett samarbete mellan bland andra Malmö stad, polisen och fastighetsägare för att öka tryggheten i området.
- Erbjudit gårdsturné med musikalisk underhållning för föreningar under pandemin.

Kommande

- Projekt med Skåne Stadsmission och Maskrosbarn väntar, pausades under 2020 på grund av pandemin.

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.

Vi tycker det är viktigt att ha en inkluderande, säker och icke-diskriminerande verksamhet och vill även säkerställa att våra leverantörer och samarbetspartners också har det.

Därför har vi HSBs gemensamma uppförandekod för samarbetspartners och leverantörer. Uppförandekoden omfattar krav på miljöarbete, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorruption. Syftet är att få en tydlig bild över våra leverantörers status inom miljö, kvalitet och socialt ansvarstagande, för att kunna säkerställa att de lever upp till HSBs värdegrund och att vi därmed har sunda affärsrelationer.

Vi kommer att implementera HSB Leverantörsbedömning. Det är HSBs gemensamma digitala verktyg som underlättar mätning, utvärdering, uppföljning och utveckling av våra leverantörer, genom att leverantörerna utvärderar sig själva via uppförandekoden.

Första steget är att skicka ut uppförandekoden till samtliga av de leverantörer som vi redan har pågående ramavtal med.

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.

- Vi välkomnar alla människor oavsett kön, ålder, etnisk bakgrund, trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.
- Vi rekryterar och skapar utvecklingsmöjligheter för medarbetare med olika bakgrund och förutsättningar.
- Vi behandlar alla lika och vår organisation ska spegla vårt samhälle. Vårt mål är att uppnå en god arbetsmiljö med hög trivsel, samt förhindra att ohälsa och olycksfall uppstår.
- En god regelefterlevnad är en självklarhet i HSB och vi arbetar aktivt med att ständigt förbättra den.
- Det är skyddskommittén som kontrollerar att de åtgärder vi har beslutat om blir genomförda och får avsedd effekt. Det är också skyddskommittén som, minst tre gånger per år, följer upp vårt arbetsmiljöarbete.

Ett urval av våra policies 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 policies och riktlinjer har vi antagit utifrån HSBs ansvar, som är HSBs gemensamma policies. Det är HSB Riksförbund som tar fram HSBs ansvar och det fungerar som stöd för tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk. Exempelvis har vi antagit riktlinjer för HSBs bosparregler, policy för inlåningsverksamhet, samt den gemensamma uppförandekoden för våra leverantörer.

STATISTIK

Jämställdhet

- HSB Malmö (inklusive dotterbolag) har 157 anställda (medeltal), varav 42 % är kvinnor och 58 % är män.
- I strategiska- samt operativa ledningsgruppen är 33 % kvinnor och 67 % män
- I HSB Malmös styrelse är 27 % kvinnor och 73 % män.

Mångfald

- HSB Malmö har 21 % utlandsfödda medarbetare.
- I strategiska- samt operativa ledningsgruppen är 17% utlandsfödda.
- I HSB Malmös styrelse är 0 % utlandsfödda.

Arbetsmiljö

- 6 anmälda olycksfall, 0 sjukdagar (tre läkarbesök kopplat till två av olycksfallen)
- 0 anmälda färdolyckor
- 1 anmäld arbetssjukdom (av ovanstående olycksfall är 3 anmälda som arbetsskada)
- 3 anmälda tillbud och riskobservationer

För uppgifter om sjukfrånvaro, se sidan 44.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Vårt förhållningssätt inom hela organisationen ska utgå från etiska och moraliska grunder. Det innebär bland annat att vi ska följa lagar och förordningar och att vi är medvetna om att vi har ett ansvar i de beslut vi fattar, som kan påverka vår omgivning och de som har en affärsrelation till oss. Vi vet att det inte alltid är lätt att göra rätt, men vi får aldrig medvetet göra fel. Därför ska samtliga medarbetare 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.

För att HSB Malmö ska kunna förbli en konkurrenskraftig och attraktiv organisation där alla medarbetare trivs är det viktigt att ha ett öppet kommunikationsklimat med möjlighet att våga kritisera och ifrågasätta. Vi har därför riktlinjer för visseblåsning och HSBs gemensamma visseblåsarsystem. Detta är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB från medarbetare till medlemmar i bostadsrättsföreningar. Vi informerar även löpande våra brf:er om visseblåsarsystemet samt vad man ska tänka på vid upphandlingar.

RISKANALYS

HSBs Förbundsstyrelse samordnar vilka övergripande risker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna är identifierade av representanter från HSB-föreningar (ej HSB Malmö) och bolag i samband med genomförandet av väsentlighetsanalysen. I tabellen nedan presenteras de gemensamt identifierade risker som bedöms som särskilt väsentliga för HSB, samt en beskrivning av hur riskerna hanteras i HSB Malmös verksamhet.

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MILJÖ	Klimatpåverkan och klimatanpassning	<ul style="list-style-type: none"> Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken, först till förnybar diesel och därefter till el. Leverans av energitjänster för minskning av brf:ers energianvändning och sänkta energikostnader Installation av solceller för elproduktion på hyresfastigheter. Åtta hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende, ger sedan 2017 inriktning för nyproduktionen bl.a. avseende minskad klimatpåverkan och klimatanpassning. Tillsammans med en tydlig systematik, kvantifierade mål och Miljö- och hållbarhetsprogram med konkreta åtgärder strävar HSB att utveckla nyproduktionen inom dessa frågor. Nyligen uppdaterad resepolicy för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan. HSBs nyproduktion byggs med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver vilket ställer krav på energi-effektiva byggnader och förnybar energi. Ett verktyg för Grönnytefaktor är framtaget för ökad kvalitet på utemiljön. Rutiner finns för generella riskanalyser inför markanskaffning där analyser som kommunen eventuellt gjort tas i beaktning. Fokus framöver är att stärka arbetet avseende klimatrelaterade risker.
	Farliga kemiska ämnen i verksamheten	<ul style="list-style-type: none"> HSB har som mål att vår nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver. Vid inköp av IT-produkter prioriteras TCO-certifiering, men fördjupat arbete behövs. Vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och vid projektledning för brf:er ska Byggvarubedömningen användas.
	Avfall - minimering, cirkulering och hantering	<ul style="list-style-type: none"> Förbättringar att följa upp avfallsstatistik behövs. Generella krav på god avfallshantering ställs vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och brf:er, kommer att förbättras efter hand.
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	Bristande mångfald och diskriminering	<ul style="list-style-type: none"> HSB Malmö jobbar efter riktlinjer gällande mångfald och jämställdhet och försöker spegla det samhälle vi verkar i. Vi arbetar regelbundet med våra värderingar tillsammans med chefer och medarbetare samt påminner om de riktlinjer som finns för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Våra riktlinjer för rekrytering premierar det underrepresenterade könet om det finns två likvärdiga kandidater.
	Att människor inte har råd att köpa HSBs nyproducerade bostäder.	<ul style="list-style-type: none"> Ambitionen är att bygga mer för fler. Initiativet HSB Dela pågår som projekt. Med HSBs bosparande och de opinionsfrågor som HSB driver vill vi få fler att spara till kontantinsatsen för att ha möjlighet att efterfråga en bostad.
MEDARBETARE	Stressrelaterad ohälsa	<ul style="list-style-type: none"> Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp regelbundet i våra medarbetarundersökningar.. Men även vid målkorts- och medarbetarsamtal. Det finns tydliga riktlinjer för hög arbetsbelastning. Utbildning för alla chefer i social arbetsmiljö hålls regelbundet.
	Kompetensförsörjning	<ul style="list-style-type: none"> För att behålla kompetens görs bland annat medarbetarundersökningar regelbundet i Winningtemp och tas upp vid utvecklingssamtal med samtliga medarbetare.
	Organisatorisk och social arbetsmiljö	<ul style="list-style-type: none"> Riskanalyser för att ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på resultatet av Winningtemp, vilken innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.
	Olyckor på arbetsplats vid fastighetskötsel	<ul style="list-style-type: none"> Årliga egenkontroller i fastigheterna för dem som jobbar i våra brf:er och i våra egna fastigheter. Årliga arbetsmiljöronder i egna lokaler. Rutiner för incidenter och olyckor finns och följs upp i skyddskommittén, där även sjukfrånvaro samt både fysisk och psykisk arbetsmiljö följs upp.
	Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktions- och renoverings entreprenader	<ul style="list-style-type: none"> Risken fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ska ingå som en bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och att redovisa en arbetsmiljöplan. Är även en avstämningsspunkt i byggmötesprotokollen. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och vår egen uppföljning för avslutade projekt är nu på plats. Det ska finnas en tydlig ansvarsbeskrivning mellan byggherre och entreprenör, arbete pågår med att se över rutinerna kring detta.



	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	<ul style="list-style-type: none"> • Vi har ett självskattningssystem för våra leverantörer. • Vårt mål är att införa HSBs ansvar och de två gemensamma uppförandekoderna, för medarbetare och för samarbetspartners och leverantörer.
	Människorättsrisker i kapitalförvaltning	<ul style="list-style-type: none"> • Samtliga fonder i vårt bosparande tar hänsyn till hållbarhet. Policy för ansvarsfulla investeringar finns.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	Korruption vid markanskäffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> • Vårt mål är att införa HSBs ansvar och de två gemensamma uppförandekoderna, för medarbetare (som innefattar korruptionsprevention) samt för samarbetspartners och leverantörer. • Utbildning för medarbetare och beslutsfattare i motverkande av korruption hålls regelbundet. • En e-utbildning för HSBs medarbetare, förtroendevalda och beslutsfattare inom korruption och mutor är framtagen och genomförd. • Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är bluffföretag. • Leverantörsbedömningssystem används för att uppmana stora leverantörer att utföra självskattning av sitt hållbarhetsarbete. • System för klagomålshantering när det gäller betaltjänster finns. • Visselblåsarsystem är upprättat och implementerat, riktar sig till medarbetare inom HSB, samt till medlemmar i brf:er.

STYRELSE

VALDA AV STÄMMAN



KENT ANDERSSON

ORDFÖRANDE

Född: 1955
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
HSB-medlem sedan: 2006
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: Förtroendevald i Malmö Stad
Övriga uppdrag inom HSB: Ledamot i HSB Riksförbunds valberedning



CECILIA BOTHÉN

VICE ORDFÖRANDE

Född: 1966
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
HSB-medlem sedan: 1991
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Festo AB
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot och vice ordförande i HSB brf Ryttmästaren



BJÖRN ANDERSSON

LEDAMOT

Född: 1953
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2009
HSB-medlem sedan: 2000
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Axelssons begravningsbyrå AB, Lund
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



NICLAS ELLBERG

LEDAMOT

Född: 1977
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
HSB-medlem sedan: 2008
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Martin & Servera Restauranghandel AB
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot och vice ordförande i HSB brf Lindeborg



ÅSA HOLMANDER

LEDAMOT

Född: 1962
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
HSB-medlem sedan: 2016
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Förbättra nu
Övriga uppdrag inom HSB: Vice ordförande i HSB brf Sunds-terrassen



PETER GLADOIĆ HÅKANSSON

LEDAMOT

Född: 1964
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
HSB-medlem sedan: 2015
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Malmö universitet
Övriga uppdrag inom HSB: Ledamot i HSB brf Klas



CHRISTINA JAHN

LEDAMOT

Född: 1959
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2018
HSB-medlem sedan: 2010
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Thorén gruppen
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



PETER FRANK

ARBETSTAGARLEDAMOT

Född: 1960
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2005
HSB-medlem sedan: Inte medlem
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: HSB Sundsfastigheter
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



PETER SANDELL

ARBETSTAGARLEDAMOT

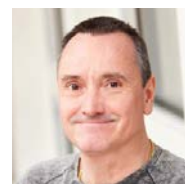
Född: 1960
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
HSB-medlem sedan: Inte medlem
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: HSB Malmö
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



BACKER KHALIL

ARBETSTAGARSUPPLEANT

Född: 1991
Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
HSB-medlem sedan: 2018
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: HSB Malmö
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



TOMMY LIND

ARBETSTAGARSUPPLEANT

Född: 1958
Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
HSB-medlem sedan: Inte medlem
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: HSB Malmö
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



Från vänster: Jonny Samuelsson, Michael Carlsson, Lisa Renntun, Birgitta Edfast, Mia Gustafson, Marcus Johansson och Mikael Jönsson. Foto: Jenny Bäcklin.

MICHAEL CARLSSON

**VD HSB MALMÖ
SAMT VICE VD HSB LANDSKRONA**

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 brf Skogsmården, styrelseledamot i HSB Affärsstöd, stiftelsen HSBs Garantifond, HSB Projektpartner samt HSB Riksförbund

MIKAEL JÖNSSON

**VICE VD HSB MALMÖ
SAMT VD HSB LANDSKRONA**

Född: 1964
Huvudsaklig utbildning: Teknik och fastigheter
Senaste arbetsgivare: Lunds kommun
HSB-medlem sedan: 2012
Anställd sedan: 2011 (HSB Landskrona)
Boendeform: Hyresrätt
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot

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: Utvecklingsråd medarbetare

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 utvecklingsråd boende och medlemmar

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: Inga

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

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 och HSB Bostadsutveckling AB

TVÅ LEDNINGSGRUPPER FRÅN 1 NOVEMBER 2020

Sedan november 2020 delar HSB Malmö och HSB Landskrona organisationsstruktur. Med anledning av det finns numera en strategisk ledningsgrupp och en operativ ledningsgrupp.

DEN STRATEGISKA LEDNINGSGRUPPEN BESTÅR AV:

- Michael Carlsson vd HSB Malmö/vice vd HSB Landskrona
- Mikael Jönsson, vice vd HSB Malmö/vd HSB Landskrona
- Jonny Samuelsson, administrativ chef
- Birgitta Edfast, HR-chef
- Mia Gustafson, marknads- och kommunikationschef
- Pär Hammarberg, regionchef syd på HSB Projektpartner, är adjungerad.

DEN OPERATIVA LEDNINGSGRUPPEN BESTÅR AV:

- Mikael Jönsson, vice vd HSB Malmö/vd HSB Landskrona
- Marcus Johansson, chef hyresfastigheter
- Anders Olsson, chef förvaltning
- Lisa Renntun, chef medlem och juridik
- Jonny Samuelsson, administrativ chef

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 och 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. I början på året intervjuas de nominerade och på föreningsstämman presenterar valberedningen sitt förslag. De deltar kontinuerligt på HSB Malmös representant- och informationsmöten.



ANDREAS EK

SAMMANKALLANDE LEDAMOT

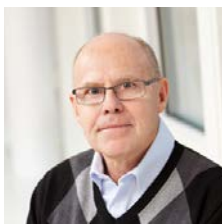
Född: 1986
Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2019
HSB-medlem sedan: 2012
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: IKEA
Övriga uppdrag inom HSB:
HSB-ledamot och ledamot i HSB brf Tapperheten 7.



MONICA BARMSTEN

LEDAMOT

Född: 1944
Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2008
HSB-medlem sedan: 1997
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Övriga uppdrag inom HSB:
HSB-ledamot och ledamot i valberedningen HSB brf Domaren



ROLF BRANDT

LEDAMOT

Född: 1946
Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2006
HSB-medlem sedan: 1980
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Övriga uppdrag inom HSB:
HSB-ledamot, ledamot i valberedningen HSB brf Domaren och ledamot i Arne Axrups stipendiefond



HASSE HAJAR

LEDAMOT

Född: 1985
Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2020
HSB-medlem sedan: 2009
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: IKEA
Övriga uppdrag inom HSB:
Ordförande i HSB brf Högholm

Ekrem Colakoff ingick i valberedningen fram till augusti 2020.

FÖRENINGSGRANSKARE OCH REVISOR



BENGT-ÅKE HÄGG

FÖRENINGSGRANSKARE

Född: 1951
Föreningsgranskare i HSB Malmö sedan: 2020
HSB-medlem sedan: 2003
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionerad revisor och redovisningskonsult
Övriga uppdrag inom HSB: Ledamot i HSB brf Reveln



BJÖRN KLEFBOHM

FÖRENINGSGRANSKARE

Född: 1946
Föreningsgranskare i HSB Malmö sedan: 2018
HSB-medlem sedan: 1995
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionerad skollärdare
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot, ordförande i HSB brf Akvamarinerna och anlitas som ordförande på brf-stämmor.



DAVID OLOW

EXTERN REVISOR

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

VERKSAMHETEN

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

HSB Malmö omfattar medlems- och förvaltningservice, nyproduktion, finansverksamhet och central administration. Sedan den 1 november verkar HSB Malmö och HSB Landskrona i en gemensam arbetsorganisation, där även respektive vd har utsetts till vice vd i respektive förening.

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 329 (2 222) lägenheter och 21 732 (20 610) 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 föreningen tecknas av styrelsen, två i förening. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Ägarförhållanden/Medlemmar	2020	2019	Ökning (+)/ Minskning (-)
Antal bostadsrättsföreningar	254	253	+1
Antal enskilda medlemmar	51 858	50 835	+1 023
Total	52 112	51 088	+1 024

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 254 bostadsrättsföreningar och 51 858 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 1 023 (1 455) enskilda medlemmar och en ökning med 1 (-1) bostadsrättsförening. Nettoökningen utgör således 1 024 (1 454) medlemmar. Under året har en ny bostadsrättsförening beviljats medlemskap. Antal bospärande medlemmar med Bosparkonto har minskat med -274 (317) personer till 8 321 (8 595).

Antal bospärpoäng som krävts under perioden har varit som högst 1 277 (1 653) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 347 (307) nyinflyttningarna har varit 149 (155) poäng.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

OMBYGGNATIONSPROJEKT

Under året har ett antal större planerade underhållsprojekt genomförts och nya har påbörjats.

I fastigheten Strutsen 24, belägen på Limhamn, har tak och fasad renoverats samt nya fönster monterats. Fastigheten har också fått ny el, brandlarm har installerats i gemensamma utrymmen och lägenheterna har försetts med säkerhetsdörrar.

Vid Folkets Park ligger fastigheten Fyndet 7 där en genomgripande renovering av vvs- och el-installationerna genomförts. Motsvarande omfattande renovering har påbörjats i fastigheterna Ludvigsgro 6 och 7 vid Dalaplan och beräknas vara klar till våren 2021.

Fastigheten Fyndet 7 har även försetts med ett nytt fastighetsnät för att kunna leverera bredband och tv till våra hyresgäster.

Vi har påbörjat ett underhållsprojekt i en av våra största fastigheter i Trelleborg, Harven 14, där även vårt lokalkontor finns. Tak och fasader renoveras, nya fönster installeras och ett miljöhus byggs. Projektet beräknas vara färdigställt våren 2021.

I Västra hamnen har Turning Torso Gallery fasadrenoverats och dammen runt Turning Torso har försetts med ny vattenrening. En större modernisering av bostadshissarna i Turning Torso har också påbörjats, med ett planerat färdigställande till sommaren 2021.

Våra servicebilar har bytts ut mot elbilar och drivs numera med egenproducerad el från det stora antal solceller som monterats på taket till Turning Torso Gallery. Laddstolpar är även installerade i vårt parkeringshus.

Under 2020 har vi i samarbete med Eon gått över till grön fjärrvärme till samtliga av våra fastigheter och vi kommer under 2021 att förse ännu fler av våra fastigheter med solceller och laddstolpar i vår strävan att minska vårt klimatavtryck.

FASTIGHETSFÖRVARV

Under våren förvärvades en fastighetsportfölj centralt belägen i Vellinge som tillträdades den 1 juli. Förvärvet genomfördes i bolagsform genom 5 bolag som innehöll 5 fastigheter om totalt 106 lägenheter samt 8 330 kvm BOA och 1 091 kvm LOA. Den uthyrningsbara arean om drygt 9 400 kvm fördelar sig på 88% bostäder och 12% lokaler.

NYPRODUKTION

Vid västra Sorgenfri pågår produktionen av 52 hyreslägenheter i Spiggan 2 med inflyttning i februari 2021.

Spiggan 2 ingår i ett sammanhängande kvarter som delas med HSB brf Konduktören där inflyttning redan skett i de 55 bostadsrättslägenheterna under början av december 2020. Alla lägenheterna var sålda vid inflyttning.

På Hyllie är båda etapperna för projektet HSB brf Atleten i full produktion. Projektet har 121 bostadsrättslägenheter i attraktiva och kommunikationsnära lägen med inflyttning 2021.

I Klagshamn pågår produktionen av HSB brf Vattenbrynet med sammanlagt 79 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna ligger med en fantastisk utsikt över kalkbrotssjön i Klagshamn och det vackra landskapet.

I Hököpinge pågår uppförandet av 62 hyreslägenheter i två fastigheter ute i Hököpinge brukspark, vilket kommer bli ett bra komplement till våra fastighetsförvärv i Vellinge tätort. Inflyttning beräknas till 2022.

Sammantaget har HSB Malmö 314 lägenheter i produktion varav 200 är bostadsrättslägenheter och 114 är hyreslägenheter. Under perioden har det varit en hög efterfrågan på våra bostadsrättslägenheter och vi har en försäljningsgrad på 97% per den 31 december 2020.

KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 374,4 (374,3) MSEK och rörelseresultat exklusive engångsposter uppgick till 52,3 (41,1) MSEK. Det förbättrade resultatet beror på att större utvecklingsprojekt och många andra aktiviteter har fått flyttas fram i tiden, mot bakgrund av rådande omständigheter avseende covid-19.

Justerad resultaträkning	2020	2019
Nettoomsättning	374,4	374,3
Direkta kostnader	-280,2	-285,5
Bruttoresultat	94,2	88,8
Rörelsekostnader	-41,9	-47,7
Rörelseresultat exkl. jämförelsestörande poster	52,3	41,1
Resultat från nyproduktion	18,4	21,9
Ersättning från tvist avseende tidigare vvs entreprenad	0,0	15,0
Rörelseresultat	70,7	78,0

Omsättning i nivå med föregående år då förbättrade intäkter från egna fastigheter har vägt upp för intäktsbortfallet i vår konferensverksamhet.

Rörelseresultatet är lägre än föregående år då en engångsersättning erhöles.

MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 119,1 (125,4) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 48,2 (-21,0) MSEK. Pandemin har generellt påverkat verksamheten i en begränsad omfattning och resultatutvecklingen har varit positiv. Omsättningen i moderföreningen har minskat eftersom vår konferensverksamhet har varit stängd under stora delar av året.

Rörelseresultatet har påverkats positivt av utdelningar från vår nyproduktion men också av att planerade aktiviteter och utvecklingsprojekt inte har kunnat genomföras.

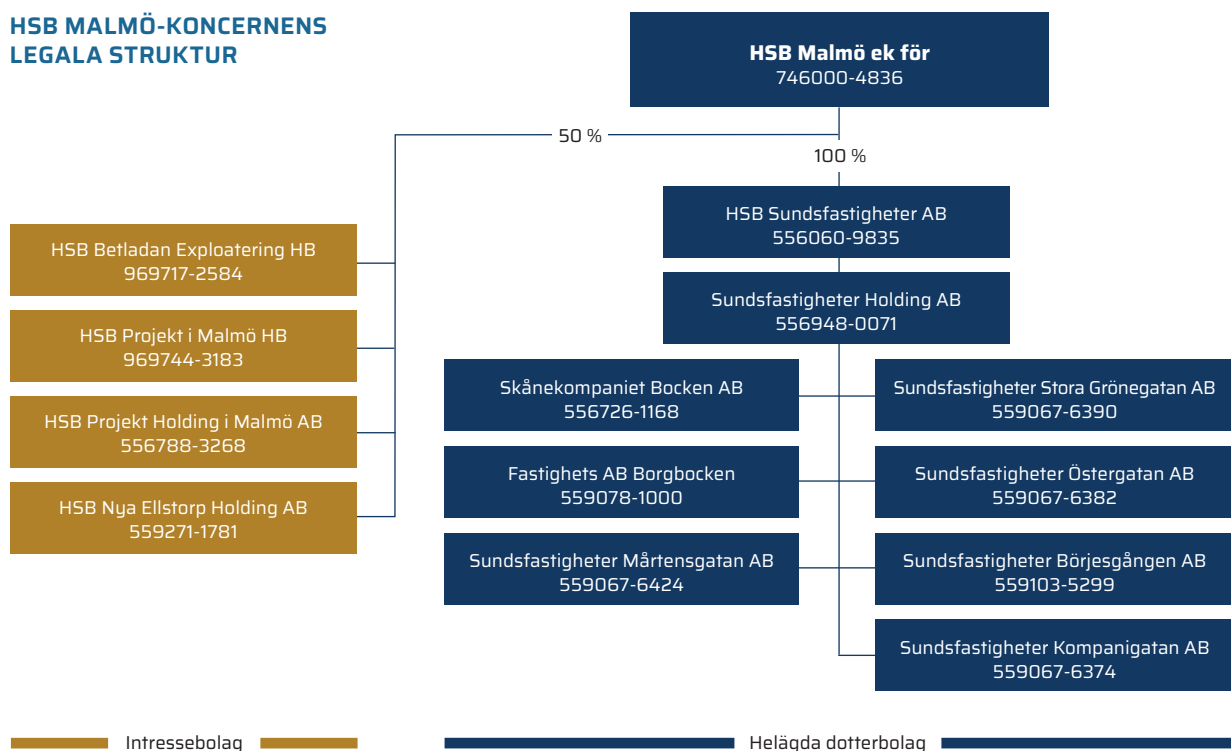
HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Totala intäkter uppgick till 264,6 (263,7) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till låga 0,9 (1,2) procent. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 163,4 (161,6) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 45,2 (46,7) MSEK.

KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	HSB Malmö	HSB Sundsfastigheter	Övriga bolag	Elimineringar	Koncern
RESULTATRÄKNINGAR					
Omsättning	119	265	20	-30	374
Rörelsekostnader	-158	-176	-14	26	-322
Rörelseresultat	-39	89	6	-4	52
Finansiella poster	87	-44	-2	-55	-14
Resultat efter finansnetto	48	45	4	-59	38
Koncernbidrag och skatt	60	-60	-1	-4	-5
Resultat efter skatt	108	-15	3	-63	33
Varav resultat från nyproduktion	74	-	-	-56	18
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3	3 346	158	304	3 811
Finansiella anläggningstillgångar	721	210	177	-831	277
Kortfristiga fordringar	1 105	7	8	-1 065	55
Kassa och bank	132	11	-	-	143
Summa tillgångar	1 961	3 574	343	-1 592	4 286
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	779	604	68	-356	1 095
Avsättningar	1	61	-	-25	37
Långfristiga skulder	-	1 910	146	-146	1 910
Kortfristiga skulder	1 181	999	129	-1 065	1 244
Summa eget kapital och skulder	1 961	3 574	343	-1 592	4 286

HSB MALMÖ-KONCERNENS LEGALA STRUKTUR



FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2020	2019	2018	2017	2016
Belopp i MSEK					
Nettoomsättning	374,4	374,3	357,9	344,8	320,1
Kostnad för sålda varor och tjänster	-280,2	-285,5	-268,3	-254,4	-225,4
Bruttoresultat	94,2	88,8	89,6	90,4	94,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-41,9	-47,7	-41,1	-41,1	-41,6
Poster av engångskaraktär	18,4	36,9	10,2	28,1	14,9
Rörelseresultat	70,7	78,0	58,8	77,4	68,0
Finansiella poster	-32,1	-31,3	-15,9	58,1	-49,2
Resultat efter finansiella poster	38,6	46,7	42,8	135,5	18,8
Skatttekostnader	-5,0	-6,0	-2,0	9,3	-0,7
Årets resultat	33,6	40,7	40,8	144,8	18,1

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2020	2019	2018	2017	2016
Belopp i MSEK					
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3 811	3 488	3 398	3 372	3 289
Finansiella anläggningstillgångar	277	351	327	306	164
Kortfristiga fordringar	55	41	22	30	18
Kassa och bank	143	309	297	270	248
Summa tillgångar	4 286	4 189	4 044	3 978	3 719
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 095	1 061	1 019	978	832
Avsättningar	37	27	26	24	33
Långfristiga skulder	1 910	1 810	1 810	1 810	1 810
Kortfristiga skulder	1 244	1 291	1 189	1 166	1 044
Summa eget kapital och skulder	4 286	4 189	4 044	3 978	3 719

FASTIGHETSVÄRDEN	2020	2019	2018	2017	2016
Marknadsvärde fastigheter *	5 873	5 438	5 171	5 058	4 874
Bokförtvärde fastigheter *	3 805	3 480	3 390	3 364	3 281
Orealiserat övervärde	2 068	1 958	1 781	1 694	1 593

* Pågående projekt och eventuella markinnehav har ej värderats utan ingår med dess bokförda värden.

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

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

Svefas samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag uppgår till 5 873 (5 438) MSEK per 2020-12-31,

varav Turning Torso ingår med 1 550 MSEK. Jämfört med föregående år innebär detta en ökning, med förvärv inkluderade på 8,0 (5,2) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 805 (3 480) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 2 068 (1 958) MSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 734,9 (1 001,4) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 142,2 (309,4) MSEK.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 910,0 (1 810,0) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,0 (0,0) MSEK.

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

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyen för HSB Malmö fastställs årligen av styrelsen, vilket senast skedde den 8 oktober 2020. Finanspolicyen omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av bl. a. likviditetsförvaltning, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Malmö är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

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

Under året har krediter och lånelöften om totalt 660 MSEK refinansierats med en löptid överstigandes 3 år för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Även om återfinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen och efterföljande ökade regleringar, bedöms HSB Malmös samlade risk i detta avseende som låg. Koncernens bestånd av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultatteffekt 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 15,9 (14,0) MSEK.

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

AVRÄKNINGSSALDO MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

Koncernens förvaltade medel (avistamedel) säkerställs enligt HSB Malmös finanspolicy genom likvida medel, kontokredit och lånelöften. Per den 31 december uppgick BRF:s inlånade medel på avräkningskontot till 671 (653) MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 735 (1 001) 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 109 %. Minimikravet är 100 % enligt HSB:s 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 396,2 (156,6) MSEK, varav förvärv av dotterföretag utgör 192,2 (0,0) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,1 (1,0) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 2,2 (0,0) MSEK och i moderföreningen till 0,4 (0,0) MSEK.

MILJÖ OCH KLIMAT

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

I november 2019 genomfördes en periodisk revision av våra processer enligt ISO 9001:2015 med ett positivt resultat och utan några avvikelser eller observationer, endast ett par förbättringsåtgärder iaktogs. På grund av rådande situation har förnyelserevisionen flyttats fram från december 2020 till mars 2021.

Under 2020 har en egendeklaration för ISO 26000 tagits fram och en första verifiering av egendeklaration, steg 2 enligt SIS -SP2:2015 har genomförts. Verifieringen blev godkänd 2020-03-30 och ger oss nu ett större fokus på socialt ansvarstagande.

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 2020 inkom 35 (19) motioner. Mötet beslutade att bifalla 1 (2) stycken.

Den som bifölls berör frågan om att rökning inte ska vara tillåtet i vår nyproduktion som avser hyresrätt.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. Mot bakgrund av rådande omständigheter genomfördes stämman digitalt med möjlighet till poströstning. Inga förändringar skedde i styrelsen. Kent Andersson fick förnyat förtroende som ordförande för en period om två år. Även Cecilia Bothén och Christina Jahn valdes om 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
- Åsa Holmander, HSB brf Sundsterassen, ledamot
- Peter Gladoić Håkansson, HSB brf Klas, ledamot
- Christina Jahn, HSB brf Eriksfält, ledamot

Till föreningsgranskare omvaldes Björn Klefbohm och nyval av Bengt-Åke Hägg. Till suppleant för föreningsgranskare valdes Rikard Andersson.

Fackliga representanter i styrelsen efter stämman har för Unionen varit Peter Sandell med Tommy Lind som suppleant. Peter Frank och Backer Khalil 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 2020 har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av delårsrapport och årsredovisning. Ett sammanträde har behandlat budget. Utöver detta har sju fördjupningsmöten 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 2020

Styrelsemöte nr	Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Datum		14 jan	27 feb	19 mars	31 mars Per caps.	23 apr	3 juni Konst.	11 juni	1 juli Per caps.	3 sep	8 okt	10 nov	3 dec
Kent Andersson	Styrelsens ordförande	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Cecilia Bothén	Vice ordförande	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Björn Andersson	Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Christina Jahn	Ledamot	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•
Niclas Ellberg	Ledamot	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Åsa Holmander	Ledamot	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Peter Gladoić Håkansson	Ledamot	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Peter Sandell	Arbetstagarledamot	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Peter Frank	Arbetstagarledamot	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•
Backer Khalil	Suppleant arbetstagarledamot	•	•			•	•	•		•	•		•
Tommy Lind	Suppleant arbetstagarledamot	•	•	•		•	•	•		•	•	•	•

Noteringar

Inga förändringar har skett under året.

Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

Ekonomi	13/2	3/6	28/9	24/11
Styrelseutvärdering	14/1			
Motionsgenomgång	13/2			
Strategikonferens	8-9/10			

FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

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

STYRELSENS LÅNGSIKTIGA VERKSAMHETSPLANERING

- Övergripande uppgift
 - » Skapa mervärde för medlemmarna
- Strategisk plan
 - » Öka fastighetsbeståndet
 - » Bygga attraktiva bostadsrätter och hyresrätter
 - » Nya former för inflytande
 - » Besöka ägare och medlemmar
 - » HSB gemensam digitalisering av tjänsteutbudet

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	31 899	48 760	589 794	670 453
Insatser nettoförändring	615	-	-	615
Årets resultat	-	-	107 848	107 848
Belopp vid årets utgång	32 514	48 760	697 642	778 916

KONCERN	Andelskapital	Reservfond	Fria reserver	Totalt
Ingående balans	31 899	48 760	980 299	1 060 958
Insatser nettoförändring	615	-	-	615
Årets resultat	-	-	33 599	33 599
Belopp vid årets utgång	32 514	48 760	1 013 898	1 095 172

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	589 793 913
Årets resultat	107 848 063
Summa	697 641 976

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	2020	2019	2018	2017	2016
Driftnetto fastigheter, MSEK	171,2	165,4	166,5	162,8	148,9
Årets resultat, MSEK	33,6	40,7	40,8	144,8	18,1
Avkastning på eget kapital, %	3,6	4,5	4,3	15,0	2,3
Avkastning på totalt kapital, %	1,7	1,9	1,8	5,7	2,1
Kassalikviditet, %	15,9	27,2	26,8	25,7	25,4
Tillgänglig likviditet, %	64,2	81,4	85,7	68,6	73,3
Soliditet, %	25,6	25,3	25,2	24,6	22,4
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	47,3	48,0	46,9	45,7	44,0
Avräkningslikviditet, %	109,5	150,1	143,5	108,4	127,1
Skuldsättningsgrad, gånger	2,8	2,8	2,9	3,0	3,3
Räntetäckningsgrad, gånger	2,2	2,5	2,5	2,6	1,3
Medelantal anställda	157	150	144	138	131
Antal enskilda medlemmar	51 858	50 835	49 380	47 981	45 568
Antal bostadsrättsföreningar	254	253	254	254	254
Totalt antal medlemmar	52 112	51 088	49 634	48 235	45 822

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

KASSALIKVIDITET

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

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

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

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

JUSTERAD SOLIDITET ENLIGT HSBs KOD

(Eget kapital +/- över- eller undervärden skattejusterad) / (Balansomslutning +/- över- eller undervärden minus likvida medel). Skall överstiga 15% i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning

AVRÄKNINGSLIKVIDITET

Kassa och bank, kortfristiga placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter i förhållande till bostadsrättsföreningarnas inlånade avistamedel. Skall överstiga 100% i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	Koncern		HSB Malmö	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettomsättning	3,5	374 438	374 326	119 142	125 405
Kostnad för sålda varor och tjänster	2,4,5,7	-280 171	-285 542	-116 137	-123 717
Bruttoresultat		94 267	88 784	3 005	1 688
Försäljningskostnader	2,7	-8 275	-9 995	-7 533	-8 957
Administrationskostnader	2,6,7	-33 615	-37 695	-34 698	-39 319
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	18 419	21 948		
Övriga rörelseintäkter	9	-	14 975	-	14 975
Övriga rörelsekostnader	10	-30	-	-	-
Rörelseresultat		70 766	78 017	-39 226	-31 613
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	-	-	74 144	-468
Övriga finansiella intäkter	11	163	164	17 363	15 934
Övriga finansiella kostnader	12	-32 291	-31 466	-4 055	-4 866
Resultat efter finansnetto		38 638	46 715	48 226	-21 013
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	59 622	59 302
Skatt	13	-5 039	-6 042	-	-
ÅRETS RESULTAT		33 599	40 673	107 848	38 289

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Belopp i TSEK	Not	Koncern		HSB Malmö	
			2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark		14, 33	3 569 585	3 366 247	-	-
Pågående ny-, till- och ombyggnation		15	235 847	113 577	-	-
Inventarier		16	5 502	7 640	3 217	4 678
Materiella anläggningstillgångar			3 810 934	3 487 464	3 217	4 678
Andelar i koncernföretag		17	-	-	450 341	450 341
Andelar i intresseföretag		18	68 290	142 553	61 258	79 797
Fordringar hos intresseföretag		19	-	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20	208 722	208 722	208 722	208 722
Uppskjuten skattefordran		27	59	17	-	-
Andra långfristiga fordringar		21	-	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar			277 071	351 292	720 321	738 860
Summa anläggningstillgångar			4 088 005	3 838 756	723 538	743 538
Kundfordringar/hyresfordringar			9 180	10 610	8 209	10 240
Fordringar hos koncernföretag			-	-	1 057 758	878 416
Fordringar hos intresseföretag		22	852	526	852	526
Skattefordran			1	-	-	-
Övriga fordringar		23	4 177	4 714	3 139	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	41 390	25 531	34 957	18 698
Kortfristiga fordringar			55 600	41 381	1 104 915	911 922
Kassa och bank			142 869	309 354	132 238	299 987
Summa omsättningstillgångar			198 469	350 735	1 237 153	1 211 909
SUMMA TILLGÅNGAR			4 286 474	4 189 491	1 960 691	1 955 447

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Koncern		HSB Malmö	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Belopp i TSEK	Not				
Andelskapital		32 514	31 899	32 514	31 899
Reservfond		48 760	48 760	48 760	48 760
Bundet eget kapital		81 274	80 659	81 274	80 659
Balanserade vinstmedel		980 299	939 626	589 794	551 505
Årets resultat		33 599	40 673	107 848	38 289
Fritt eget kapital		1 013 898	980 299	697 642	589 794
Summa eget kapital	25, 34	1 095 172	1 060 958	778 916	670 453
Övriga avsättningar	26	800	1 959	800	1 959
Uppskjuten skatteskuld	27	36 416	25 329	-	-
Avsättningar		37 216	27 288	800	1 959
Skulder till kreditinstitut	28, 33	1 910 000	1 810 000	-	-
Långfristiga skulder		1 910 000	1 810 000	-	-
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	29	1 120 244	1 208 122	1 120 244	1 208 122
Förskott från kunder		21 591	18 646	1	-
Leverantörsskulder		55 331	25 192	25 895	8 349
Skulder till koncernföretag		-	-	6 454	36 676
Skatteskulder		2 410	1 343	203	98
Övriga skulder	31	16 431	18 574	13 997	15 493
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	32	28 079	19 368	14 181	14 297
Kortfristiga skulder	30	1 244 086	1 291 245	1 180 975	1 283 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 286 474	4 189 491	1 960 691	1 955 447

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Koncern		HSB Malmö	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	38 638	46 715	48 226	-21 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	141 555	40 535	102 891	-2 853
Betald skatt	472	271	105	-425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	180 665	87 521	151 222	-24 291
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-14 167	-19 133	45 971	37 047
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2 562	-3 890	15 935	-5 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 060	64 498	213 128	6 913
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-145 242	-	-	-
Försäljning av dotterföretag	-30	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-207 292	-156 573	-134	-979
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-2 000	-263 258	-98 362
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	4 282	7	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-257 788	-158 566	-263 392	-99 341
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	615	811	615	811
Upptagna lån	12 122	105 866	-	104 136
Amortering av låneskulder	-	-	-118 100	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 737	106 677	-117 485	104 947
Årets kassaflöde	-166 485	12 609	-167 749	12 519
Likvida medel vid årets början	309 354	296 745	299 987	287 468
Likvida medel vid årets slut	142 869	309 354	132 238	299 987

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Avgår resultatandel i intresseföretag	-18 419	-21 948	-2 002	468
Erhållen utdelning från intresseföretag	88 300	-	88 300	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	70 509	67 024	17 388	1 220
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	2 194	-	364	-
Resultat försäljning av dotterföretag	130	-	-	-
Övriga avsättningar	-1 159	-4 541	-1 159	-4 541
Totalt	141 555	40 535	102 891	-2 853
Förvärv av dotterföretag				
Materiella anläggningstillgångar	188 881	-	-	-
Rörelsefordringar	51	-	-	-
Likvida medel	4 342	-	-	-
Summa tillgångar	193 274	-	-	-
Avsättningar	6 600	-	-	-
Rörelseskulder	37 090	-	-	-
Summa skulder	43 690	-	-	-
Köpeskilling	149 584	-	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-4 342	-	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel	145 242	-	-	-

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 driftmässiga 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

Hyresintäkter 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.

Fastigheter

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

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

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

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

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

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga 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 netto redovisas löpande som räntekostnad. Premie som betalats eller mottagits när swappavtalet ingicks periodiseras som ränta över avtalets löptid. Ränteswappar redovisas på samma sätt oavsett om de har samma eller längre löptid än den säkrade upplåningen mot bakgrund av att de framtida räntebetalningarna är att anse som mycket sannolika.

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

Avsättningar

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

Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende 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	2020			2019		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	2 859	56 129	58 988	2 807	55 525	58 332
Sociala kostnader	1 757	23 139	24 896	1 714	22 419	24 133
(varav pensionskostnader) ¹	681	5 161	5 842	657	4 181	4 838
Dotterbolag						
Löner och ersättningar	-	10 899	10 899	-	10 833	10 833
Sociala kostnader	-	3 837	3 837	-	4 381	4 381
(varav pensionskostnader)	-	793	793	-	756	756
Koncern						
Löner och ersättningar	2 859	67 028	69 887	2 807	66 358	69 165
Sociala kostnader	1 757	26 977	28 734	1 714	26 800	28 514
(varav pensionskostnader) ²	681	5 954	6 635	657	4 937	5 594

¹ Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 681 (657) TSEK.

² Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 681 (657) TSEK.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön ³	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Kent Andersson	Ordförande	jan - dec	128	10	-	138	-
Cecilia Bothén	Vice ordförande	jan - dec	64	9	-	73	-
Björn Andersson	Ledamot	jan - dec	64	8	-	72	-
Niclas Ellberg	Ledamot	jan - dec	64	10	-	74	-
Åsa Holmander	Ledamot	jan - dec	64	10	-	74	-
Peter Gladoić Håkansson	Ledamot	jan - dec	64	9	-	73	-
Christina Jahn	Ledamot	jan - dec	64	9	-	73	-
Peter Frank	Arbetstagarledamot	jan - dec	64	9	-	73	-
Peter Sandell	Arbetstagarledamot	jan - dec	64	9	-	73	-
Khalil Backer	Suppleant arbetstagarledamot	jan - dec	32	4	-	36	-
Tommy Lind	Suppleant arbetstagarledamot	jan - dec	32	5	-	37	-
Summa styrelse⁴			704	92	-	796	-
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan - dec	2 063	-	73	2 136	681
Summa vd⁵			2 063	-	73	2 136	681
Summa totalt			2 767	92	73	2 932	681

³ Inklusive semesterersättning.

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

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

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 2020 motsvarar en årslön om 2 004 000 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 86 840 kronor per år, i HSB Affärsstöds styrelse och erhåller där ett arvode på 33 400 kronor per år, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 33 400 kronor per år, samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 33 400 kronor per år. För övriga styrelseuppdrag som härrör sig till anställningen utgår inga styrelsearvoden.

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

ÖVRIGA ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön	Rörlig ersättning ⁶	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Andreas Ek	Valberedning - Ordförande	jan - dec	14	-	-	14	-
Rolf Brandt	Valberedning - Ledamot	jan - dec	18	7	-	25	-
Monica Bermsten	Valberedning - Sekreterare	jan - dec	14	7	-	21	-
Ingela Hulthén	Valberedning - Ledamot	jan - apr	3	6	-	9	-
Ekrem Colakoff	Valberedning - Ledamot	maj - aug	-	-	-	-	-
Hasse Hajar	Valberedning - Ledamot	maj - dec	8	-	-	8	-
Tsvetan Chakali	Valberedning - Ledamot	jan - dec	3	1	-	4	-
Lena Andersson	Föreningsgranskare	jan - apr	11	9	-	20	-
Bengt-Åke Hägg	Föreningsgranskare	maj - dec	21	7	-	28	-
Björn Klefbohm	Föreningsgranskare	jan - dec	32	26	-	58	-
IngaLill Tillgren	Bosparrådet - Ledamot	jan - jan	1	-	-	1	-
Sonja Jernström	Bosparrådet - Ledamot	jan - jan	1	-	-	1	-
Mats Andersson	Bosparrådet - Ledamot	jan - jan	1	-	-	1	-
Lisbeth Enander	Bosparrådet - Ledamot	jan - jan	1	-	-	1	-
Tommy Bengtsson	Bosparrådet - Ledamot	jan - jan	1	-	-	1	-
Summa övriga förtroendevalda			129	63	-	192	-

⁶ Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2020			2019		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal an- ställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	131	54%	46%	124	56%	44%
Dotterbolag	26	78%	22%	26	75%	25%
Koncern	157	58%	42%	150	60%	40%

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE
BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2020			2019		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	6	3
Ledande befattningshavare	7	4	3	6	4	2
Koncern						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	6	3
Ledande befattningshavare	7	4	3	6	4	2

SJUKFRÅNVARO

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Total sjukfrånvaro	4,0%	3,5%	4,1%	2,7%
varav långtidssjukskrivning	1,6%	0,7%	1,8%	0,8%
Sjukfrånvaro för män	3,3%	1,9%	3,1%	2,1%
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,0%	3,1%	5,2%	3,4%
Anställda under 29 år	2,5%	1,9%	2,1%	2,2%
Anställda 30-49 år	5,1%	3,4%	6,1%	4,0%
Anställda 50 år eller äldre	3,3%	1,0%	2,7%	1,0%

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Medlem och Kommunikation ¹	22 569	28 247	22 569	28 247
Fastigheter	255 296	248 922	-	-
Förvaltning	85 201	85 685	85 201	85 685
Övrigt	11 372	11 472	11 372	11 473
Totalt	374 438	374 326	119 142	125 405

¹ Varav medlemsavgifter ingår med 16 911 (16 087) TSEK
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Medlemsverksamhet				
Medlemsintäkter	16 911	16 087	16 911	16 087
Summa intäkter	16 911	16 087	16 911	16 087
Tidning	-4 163	-3 956	-4 163	-3 956
Utbildning	-973	-523	-973	-523
HSB Ledamot	-5 050	-6 101	-5 050	-6 101
HSB Riksförbund	-3 055	-3 185	-3 055	-3 185
Medlemsverksamhet	-4 805	-4 510	-4 805	-4 510
Summa kostnader	-18 046	-18 275	-18 046	-18 275
Totalt	-1 135	-2 188	-1 135	-2 188

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten

NOT 4 DRIFTNETTO FASTIGHETSFÖRVALTNING

	Koncern	
	2020	2019
Hysesintäkter	277 213	266 571
Övriga intäkter	1 773	5 819
Drift- och underhållskostnader	-98 636	-97 881
Tomträttsavgäld	-2 311	-2 324
Fastighetsskatt	-6 878	-6 756
Driftnetto	171 161	165 429

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	HSB Malmö	
	2020	2019
Försäljning av tjänster	10 732	10 675
Köpta tjänster	-250	-173
Hyreskostnader	-10 470	-10 869

NOT 6 ARVODEN TILL REVISORER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdrag				
KPMG AB	841	789	466	451
Förtroendevalda revisorer, inklusive sociala avgifter	124	140	124	140
Totalt	965	929	590	591
Andra uppdrag				
KPMG AB	392	145	392	145
Totalt	392	145	392	145

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

NOT 7 AVSKRIVNINGAR PÅ MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	-68 524	-64 900	-	-
Inventarier	-1 909	-2 109	-1 231	-1 205
Totalt	-70 433	-67 009	-1 231	-1 205
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-69 600	-66 118	-398	-314
Administrationskostnader	-833	-891	-833	-891
Totalt	-70 433	-67 009	-1 231	-1 205

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Resultatandelar från intressebolag	18 382	21 948	1 965	-468
Vinst vid försäljning av andelar i intresseföretag	37	-	37	-
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-16 158	-
Övriga poster	-	-	88 300	-
Totalt	18 419	21 948	74 144	-468
Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.				

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Ersättning skadestånd - VVS entreprenad	-	14 975	-	14 975
Totalt	-	14 975	-	14 975

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Förlust vid avyttring av dotterbolag	-30	-	-	-
Totalt	-30	-	-	-

NOT 11 ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	52	53	3	3
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	17 249	15 820
Föreningsavgälder	111	111	111	111
Totalt	163	164	17 363	15 934

NOT 12 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-3	-
Övriga räntekostnader	-32 291	-31 466	-4 052	-4 866
Totalt	-32 291	-31 466	-4 055	-4 866

NOT 13 SKATT

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-594	-	-	-
Uppskjuten skatt	-4 445	-6 042	-	-
Totalt	-5 039	-6 042	-	-
Aktuell skatt för året	-594	-	-	-
Aktuell skatt	-594	-	-	-
Uppskjuten skatt fastigheter	-589	-681	-	-
Uppskjuten skatt avseende övrigt	-3 856	-5 361	-	-
Uppskjuten skatt	-5 951	-6 042	-	-
Avsättning för skatter	93 234	86 210	-	-
Underskottsavdrag	-258 815	-278 333	-278 326	-278 333

Avstämning effektiv skatt

	Koncern				HSB Malmö			
	2020		2019		2020		2019	
Resultat efter finansnetto	38 638		46 715		48 226		-21 013	
Koncernbidrag	-		-		59 622		59 302	
Resultat före skatt	38 638		46 715		107 848		38 289	
Skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	-8 269	21%	-9 997	21%	-23 079	21%	-8 194	21%
Ej skattepliktiga intäkter	3 818	-10%	4 837	-10%	22 714	-21%	4 837	-13%
Ej avdragsgilla kostnader	-4 585	12%	-4 644	10%	-6 393	6%	-4 501	12%
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-99	0%	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - underskottsavdrag ej aktiverat	564	-1%	-	-	3 933	-4%	5 284	-14%
Uppskjuten skatt - resultat från intressebolag	3 942	-10%	4 797	-10%	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - effekt av ändrade skattesatser	35	0%	-4	0%	-	-	206	-1%
Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag	-544	1%	-932	2%	2 825	-3%	2 368	-6%
Summa redovisad skatt	-5 039	13%	-6 042	13%	0	0%	0	0%

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

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	3 953 671	3 846 673	-	-
Årets anskaffningar	57 594	80 733	-	-
Årets anskaffningar - förvärv	190 601	-	-	-
Årets utrangeringar	-2 400	-	-	-
Omklassificeringar	25 813	26 265	-	-
Utgående balans	4 225 279	3 953 671	-	-
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-577 644	-512 745	-	-
Årets utrangeringar	-1 239	-	-	-
Omklassificeringar	1 493	-	-	-
Årets avskrivningar	-68 524	-64 899	-	-
Utgående balans	-645 914	-577 644	-	-
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
Utgående balans	-9 780	-9 780	-	-
Restvärde	3 569 585	3 366 247	-	-
varav byggnad	3 093 858	2 965 849	-	-
varav markanläggning	48 493	45 498	-	-
varav mark	427 234	354 900	-	-
Skattemässigt restvärde	2 807 296	2 767 184	-	-
Verkligt värde	5 873 100	5 437 500	-	-

NOT 15 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNING

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	113 577	65 436	-	-
Årets tillkommande investeringar	149 576	74 406	-	-
Omklassificeringar	-27 306	-26 265	-	-
Utgående balans	235 847	113 577	-	-
Utgående planenligt restvärde	235 847	113 577	-	-

NOT 16 INVENTARIER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	38 853	37 420	20 677	19 698
Årets anskaffningar	135	1 433	134	979
Årets avyttringar	-4 080	-	-3 943	-
Utgående balans	34 908	38 853	16 868	20 677
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-31 213	-29 104	-15 999	-14 794
Årets avyttringar	3 716	-	3 579	-
Årets avskrivningar	-1 909	-2 109	-1 231	-1 205
Utgående balans	-29 406	-31 213	-13 651	-15 999
Restvärde	5 502	7 640	3 217	4 678
Varav fastighetsinventarier	1 577	2 051	-	-
Leasingavtal avseende inventarier				
Anskaffningsvärde	4 639	3 413	2 249	2 273
Avgifter inom 1 år	1 267	797	544	468
Avgifter 1-5 år	1 558	465	452	351
Avgifter senare än 5 år	-	-	-	-
Hyresavtal				
Avgifter inom 1 år	1 251	1 229	12 067	12 104
Avgifter 1-5 år	2 607	439	9 951	18 235
Avgifter > 5 år	-	-	-	-

NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	HSB Malmö						
	2020	2019					
Anskaffningsvärden							
Ingående balans	450 341	450 341					
Utgående bokfört värde	450 341	450 341					
Innehav	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Anskaffningsvärde	Bokfört värde	
HSB Sundsfastigheter AB ¹	556060-9835	Malmö	100	100%	450 341	450 341	
Totalt					450 341	450 341	

¹ Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	161 753	137 805	118 316	116 783
Årets anskaffningar	-1 527	-	-1 527	-
Årets försäljning	-100	-	-100	-
Årets resultatandelar	18 689	21 948	1 971	-467
Utdelning	-93 600	-	-5 000	-
Övriga poster	2 275	2 000	2 275	2 000
Omklassificeringar	-19 200	-	-19 200	-
Utgående balans	68 290	161 753	96 735	118 316
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-19 200	-19 200	-38 519	-38 519
Återförd nedskrivning	19 200	-	19 200	-
Årets nedskrivningar	-	-	-16 158	-
Utgående balans	-	-19 200	-35 477	-38 519
Utgående bokfört värde	68 290	142 553	61 258	79 797

Innehav	Org.nr	Säte	Förvärvsdatum	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	-	18 470	18 470
HSB Projekt i Malmö HB	969744-3183	Malmö	2020-08-31	1	50%	-1 527	-	4 381	990
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50%	75 000	-35 477	43 164	39 523
HSB Nya Ellstorp Holding AB	559271-1781	Malmö	2020-10-30	250	50%	25	-	2 275	2 275
Totalt						73 548	-35 477	68 290	61 258

Under året har HSB Nya Ellstorp Holding AB och HSB Projekt Holding i Malmö HB förvärvats samt HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB och HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB avyttrats. Alla bolagen är kopplade till nyproduktionsverksamheten.

NOT 19 LÅNGA FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	-	-	-	-
Årets förändring	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	208 722	208 722	208 722	208 722
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets försäljningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 722	208 722	208 722	208 722
Bokfört värde	208 722	208 722	208 722	208 722

Innehav	Typ	Antal	Datum	Anskaffningsvärde	Nedskrivning	Bokfört värde
HSB Riksförbund Ek. För.	Andel	3 868 311	1925-12-01	208 710	-	208 710
Fonus	Andel	1	1976-06-30	12	-	12
Totalt				208 722	-	208 722

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	61	287	61	287
Årets omklassificering	-	-219	-	-219
Årets amortering	-61	-7	-61	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	61	-	61
Ingående nedskrivning	-61	-265	-61	-265
Årets nedskrivning	-	-15	-	-15
Årets omklassificering	-	219	-	219
Återförd nedskrivning	61	-	61	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-61	-	-61
Bokfört värde	-	-	-	-

NOT 22 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Fordringar för exploatering i handelsbolag	852	526	852	526
Totalt	852	526	852	526

NOT 23 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Mervärdesskatt	-	3 973	-	3 972
Övriga kortfristiga fordringar	4 177	741	3 139	70
Totalt	4 177	4 714	3 139	4 042

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna tomträttsavgälder	1 169	1 155	-	-
Upplupna räntor/räntebidrag	2 411	2 714	-	-
Förutbetald kostnad digital utveckling	32 408	16 217	32 408	16 217
Övrigt	5 402	5 445	2 549	2 481
Totalt	41 390	25 531	34 957	18 698

NOT 25 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andels kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	31 899	48 760	589 794	670 453
Insatser nettoförändring	615	-	-	615
Årets resultat	-	-	107 848	107 848
Belopp vid årets utgång	32 514	48 760	697 642	778 916

KONCERN	Andels kapital	Reservfond	Fria reserver	Totalt
Ingående balans	31 899	48 760	980 299	1 060 958
Insatser nettoförändring	615	-	-	615
Årets resultat	-	-	33 599	33 599
Belopp vid årets utgång	32 514	48 760	1 013 898	1 095 172

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Avsättningar för omstrukturering	-	929	-	929
Övriga avsättningar	800	1 030	800	1 030
Totalt	800	1 959	800	1 959

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD / FORDRAN

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	-3 561	-3 561	-	-
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	93 234	86 210	-	-
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	-53 316	-57 337	-	-
Totalt	36 357	25 312	-	-

NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 910 000	1 810 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
Totalt	1 910 000	1 810 000	-	-

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 510 (2 510) MSEK varav 1 910 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 800 MSEK, förfaller under 2021 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	Koncern	
	2020	Ränta
Inom 1 år	1 110 000	1,77%
Inom 2 år	-	-
Inom 3 år	100 000	0,00%
Inom 4 år	300 000	0,21%
Inom 5 år	300 000	0,36%
Över 5 år	100 000	0,20%
Summa/Genomsnittsränta	1 910 000	1,13%

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 1 400 (1 350) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2020-12-31 till -5,5 (0,5) MSEK.

NOT 29 SKULDER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar				
Avräkning bostadsrättsföreningar - Avistamedel	658 644	652 872	658 644	652 872
Avräkning bostadsrättsföreningar - Bundna medel	461 600	555 250	461 600	555 250
Totalt	1 120 244	1 208 122	1 120 244	1 208 122

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

NOT 30 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Beviljad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Outnyttjad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Avräkning övriga förvaltade företag	12 510	13 938	12 510	13 937
Personalens källskatt	1 550	1 635	1 337	1 401
Mervärdesskatt	413	616	-	-
Deponerade hyror	1 543	1 957	-	-
Övriga skulder	415	428	150	155
Totalt	16 431	18 574	13 997	15 493

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
Upplupen semesterskuld	9 638	8 721	8 107	7 309
Sociala avgifter	4 842	4 546	4 102	3 821
Upplupna löner och ersättningar	312	165	312	165
Upplupna räntor	1 366	1 938	384	754
Övrigt	11 921	3 998	1 276	2 248
Totalt	28 079	19 368	14 181	14 297

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	Koncern		HSB Malmö	
	2020	2019	2020	2019
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2 097 506	2 061 294	-	-
Varav utnyttjade i eget förvar	-110 226	-174 309	-	-
Utnyttjade ställda säkerheter	1 987 280	1 886 985	-	-
För eventalförpliktelser och garantier				
Spärrade bankmedel	8 000	8 000	-	-
Totalt ställda säkerheter	1 995 280	1 894 985	-	-
EVENTUALFÖRPLIKTELSE				
Garantiförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar	20 025	20 025	20 025	20 025
Borgensåtaganden för nyproduktion	583 326	589 625	583 326	589 625
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	2 151	2 273	2 151	2 100
Garantiförbindelser exploateringsavtal	25 000	27 947	25 000	27 947
Totalt	630 502	639 870	630 502	639 697

NOT 34 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 4 mars 2021

Kent Andersson (ordförande)

Cecilia Bothén (vice ordförande)

Björn Andersson

Peter Gladoić Håkansson

Åsa Holmänder

Christina Jahn

Niclas Ellberg

Peter Sandell (arbetstagarrepresentant)

Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2021

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 2020. 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige 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 4 mars 2021

KPMG AB

David Olow
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

HSB Malmö har för 2020 i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från de dokument som antogs på Riksförbundets stämma 2019. Dessa gäller från januari 2020 och tills vidare. Vid varje HSB-stämma i HSB Riksförbund (udda år) finns det möjlighet att ompröva styrdokumentet. HSB Malmö har för 2020 i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från de dokument som gäller från och med 2020 tills vidare. Denna rapport beskriver hur HSB Malmö följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

HSB KOMPASSEN

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

HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna ”Kod för föreningsstyrning” infördes 2008 i HSB-föreningen. Under 2020 har valberedningen i sitt arbete utgått från den kod som antogs på Riksförbundets stämma 2019, vilket resulterat i en instruktion för valberedningens arbete fastställdes på ordinarie föreningsstämma.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke har Hantering av HSBs varumärke tagits fram från och med 2020. HSB Malmö följer på alla sätt de gemensamt antagna riktlinjerna.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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

HSB FÖRENINGSSTYRNING

Som grund för HSBs föreningsstyrning ligger de regler som följer av lagen om ekonomiska föreningar, HSBs stadgar och

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

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

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

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

Styrelsen för HSB Malmö började följa koden redan 2008 och har för 2020 följt kodens intentioner och bestämmelser enligt nedanstående redovisning.

INTERN KONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen säkerställer styrelsen genom årligt beslut om finanspolicy, som följs upp tertialvis med finans och riskrapport till styrelsen från vd och administrativ chef. Rapporten innehåller bland annat de finansiella nyckeltal som HSBs Kod för föreningsstyrning anger. Tertialvis presenteras bokslut för styrelsen. Löpande granskning sker av revisor och föreningsgranskare. Två gånger om året går revisor och föreningsgranskare igenom sina granskningsrapporter med styrelse och ledning. På hösten avser granskningsrapporten i första hand förvaltning och löpande redovisning med internkontroll och på våren avser rapporten bokslut och årsredovisningar.

REGLER FÖR FÖRENINGSSTYRNING	FÖLJER
1. FÖRENINGSSTÄMMA	
1.1 Information inför föreningsstämma	Ja
1.2 Genomförande av föreningsstämma	Ja
2. VALBEREDNING	
2.1 Tillsättning av valberedning	Ja
2.2 Valberedningens uppgifter	Ja
2.3 Valberedningens utbildning	Ja
3. STYRELSE	
3.1 Styrelsens sammansättning	Ja
3.2 Styrelsens arbetsform	Ja
3.3 Styrelsens ledamöter	Ja
3.4 Styrelsens ordförande	Ja
3.5 Styrelsens uppgifter	Ja
3.6 Utvärdering av styrelse	Ja
3.7 Styrelsens utbildning	Ja
4. VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	
4.1 Vd:s uppgifter	Ja
4.2 Ersättning till ledande befattningshavare	Ja
4.3 Utbildning av vd och ledande befattningshavare	Ja
5. INFORMATION OM FÖRENINGSSTYRNING	
5.1 Årsredovisning och finansiell rapportering	Ja
5.2 Föreningsstyrningsrapport	Ja
5.3 Hållbarhetsrapport	Ja

REDOVISADE AVVIKELSER

Tabellen här bredvid är en aggregerad skala och under 2020 finns inga avvikelser.

REVISORS- OCH FÖRENINGSGRANSKARES YTTTRANDE OM FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

Till Föreningsstämman i HSB Malmö ek för:

Det är styrelsen som har ansvaret för föreningsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2020 och för att den är upprättad i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning.

Som underlag för vårt uttalande om att en föreningsstyrningsrapport har upprättats, har vi läst föreningsstyrningsrapporten och bedömt dess innehåll baserat på vår kunskap om föreningen. Baserat på vår översiktliga granskning anser vi att en föreningsstyrningsrapport har upprättats, och att dess information är förenlig med HSBs Kod för föreningsstyrning.

Malmö den 4 mars 2021

David Olow
Auktoriserad revisor

Bengt-Åke Hägg
Föreningsgranskare

Björn Klefbohm
Föreningsgranskare

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Malmö Ekonomisk Förening, Org nr 746000-7836

Vi har på uppdrag av årsstämman granskat förvaltningen och den interna kontrollen i HSB Malmö ek för. för år 2020.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Vi har tagit del av bolagets styrelseprotokoll och ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut årsstämman fattat och har utförts enligt bestämmelserna i lag om ekonomiska föreningar samt utifrån en bedömning av väsentlighet och risk.

Vi bedömer att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Någon

grund för anmärkning mot styrelsens eller verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Malmö den 4 mars 2021

Bengt-Åke Hägg
Föreningsgranskare

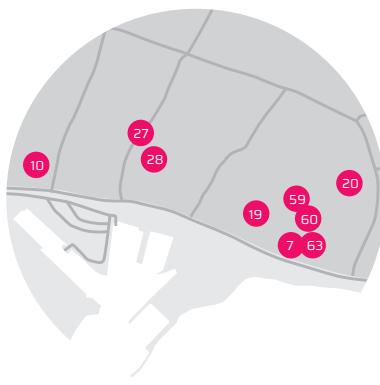
Björn Klefbohm
Föreningsgranskare

HSB MALMÖS FASTIGHETER

Nr	Fastighetsbeteckning	Läge	Byggår	Omb år	Antal lgh	Bostadsyta	Lokalyta	Totalyta	Taxvärde
1	ANSVARET 5	Nobelforget	1930	1987	17	1 392		1 392	16 400
2	ARKEN 3	Möllevången	1929/1983	1976	53	3 780	330	4 110	58 614
3	ARKEN 4	Möllevången	1929		64	3 496	48	3 544	50 952
4	ARKEN 5	Möllevången	1985		21	1 428	21	1 449	22 802
5	ARKEN 6	Möllevången	1929		93	6 617	408	7 025	100 995
6	ARKEN 7	Möllevången	1929		5	662	241	903	11 456
7	BOCKEN 7	Trelleborg	1929		8	507	125	632	5 676
8	CLARA 13	Lugnet	1929	2018	13	709	263	972	17 305
9	CLARA 14	Lugnet	1985		148	11 679	134	11 813	229 512
10	DELFINEN 38	Trelleborg	1956		6	410	0	410	4 413
11	DRAKEN 10	Bulltofta	2012		17	1 352	0	1 352	21 856
12	DRIVAN 16	Möllevången	1937		64	3 477	1 283	4 760	63 400
13	ERIKSTORP 6	Ribbersborg	1933		34	2 475	0	2 475	51 600
14	FLAGGSKEPPAREN 5	Västra Hamnen	2009		28	1 902	116	2 018	48 059
15	FLORA 8	Rörsjöstaden	1929		14	1 241	299	1 540	29 664
16	FYNDET 7	Möllevången	1938	1996	19	848		848	12 000
17	FÖREN 3/TT GALLERY	Västra Hamnen	2006		37	2 721	3 511	6 232	138 600
18	FÖREN 3/TURNING TORSO	Västra Hamnen	2005		148	13 366	5 320	18 686	576 000
19	HAREN 29	Trelleborg	1948		10	686	0	686	6 057
20	HARVEN 14 G 15	Trelleborg	1947/1947	1988	63	4 011	451	4 462	39 994
21	HEDVIG 9	Södervärn	1992		66	4 833	1 218	6 051	96 600
22	HUSAREN 4	Drottningtorget	1929		13	1 741	272	2 013	37 534
23	JUDITH 11	Rörsjöstaden	1929	2012	12	1 107		1 107	21 000
24	JUDITH 12	Rörsjöstaden	1929	2016	21	1 818	353	2 171	39 309
25	KAPPELLMÅSTAREN 4	Lindeborg	2003		52	4 108	0	4 108	49 200
26	KAPPELLMÅSTAREN 7	Lindeborg	2004		52	4 121	0	4 121	49 200
27	KVADRATEN 66	Trelleborg	1956		6	470	130	600	5 023
28	KVADRATEN 81	Trelleborg	1956		7	613	211	824	6 635
29	LEKATTEN 4	Möllevången	1903	1978	34	1 830	104	1 934	37 149
30	LISTER 9	Ribbersborg	1945		30	1 860	173	2 033	39 738
31	MARIA 10	Rörsjöstaden	1900	2018	27	1 369		1 369	31 200
32	MARIA 2	Rörsjöstaden	1929	2018	22	1 801		1 801	38 200
33	MARIA 3	Rörsjöstaden	1903	2018	26	1 387		1 387	31 000
34	MARIA 4	Rörsjöstaden	1929	2018	23	1 741		1 741	37 000
35	MARIA 5	Rörsjöstaden	1929	2018	27	1 455		1 455	33 000
36	MARIA 9	Rörsjöstaden	1929	2018	31	1 575		1 575	36 000
37	MYNTET 3	Sorgenfri	1939		19	776	15	791	13 774
38	MYNTET 6	Sorgenfri	1948		16	1 088		1 088	15 000
39	MYNTET 8	Sorgenfri	1968		42	3 123	1 447	4 570	61 200
40	NIBELUNGEN 1	Söderkulla	1998/1998		97	4 259	277	4 536	32 145
41	OLGA 10	Rörsjöstaden	1929	2018	21	1 225		1 225	26 600
42	PETERSTORP 3	Ribbersborg	1938	2016	61	7 047	0	7 047	189 123
43	RACKETEN 2 (SPORTSBYN)	Hyllie	2016		128	6 975	352	7 327	135 475
44	RIPAN 14	Lugnet	1987		55	4 065	342	4 407	98 200
45	RÄDJURET 6	Davidshall	1930		23	1 670	505	2 175	49 496
46	SAGAN 15	Sorgenfri	1962		28	1 820	85	1 905	26 277
47	SAGAN 16	Sorgenfri	1971		31	2 075	80	2 155	31 198
48	SKONAREN 3	Västra Hamnen	2012		35	2 606	86	2 692	71 530
49	SLUPEN 1	Västra Hamnen	2012		47	3 228		3 228	83 000
50	SPIGGAN 2	Sorgenfri	2020		0			0	43 066
51	STRUTSEN 24	Limhamn	1948		24	1 299	110	1 409	26 362
52	SVEDALA 5:3	Svedala	1945		14	879	14	893	10 506
53	TIMGLÅSET 3	Möllevången	1935	2012	35	1 684	44	1 728	27 769
54	TONFISKEN 25	Limhamn	1947		27	1 231	185	1 416	28 646
55	VARGEN 6	Davidshall	1931		14	1 392	20	1 412	33 453
56	VINGSNÄCKAN 2 (GRAFITEN)	Limhamn	2017		32	2 034	0	2 034	43 000
57	VINGSNÄCKAN 3 (KALKHUSEN)	Limhamn	2011		34	2 531	0	2 531	50 800
58	ÖRNEN 4	Rådmansvången	1929	2003	11	1 030	984	2 014	28 528
HSB SUNDSFASTIGHETER AB					2 105	146 625	19 573	166 182	3 218 291
59	BOCKEN 3	Trelleborg	1954	2001	34	1 817	200	2 017	20 959
60	BOCKEN 6	Trelleborg	Mark		0	0	0	0	280
61	SVEDALA 4:3	Svedala	1940	1991	16	1 098	5	1 103	13 916
62	SVEDALA 64:10	Svedala	1946	1993	8	548	89	637	6 123
Skånekompaniet Bocken AB					58	3 463	294	3 757	41 278
63	BOCKEN 5	Trelleborg	1929		12	928	0	928	10 004
64	KOLJAN 7	Limhamn	1929		10	633	329	962	17 495
65	LUDVIGSRÖ 6	Dalaplän	1938		16	780	200	980	12 111
66	LUDVIGSRÖ 7	Dalaplän	1938		22	865	245	1 110	14 687
Fastighets AB Borgbocken					60	3 206	774	3 980	54 297
67	SVALAN 8 & 9	Vellinge	1965		34	2 678	0	2 678	32 400
Sundsfastigheter Stora Grönegatan AB					34	2 678	0	2 678	32 400
68	GÖKEN 8	Vellinge	1964		16	1 136	142	1 278	14 290
Sundsfastigheter Östergatan AB					16	1 136	142	1 278	14 290
69	MÅSEN 13	Vellinge	1992		24	1 934	654	2 588	30 341
Sundsfastigheter Börjesgången AB					24	1 934	654	2 588	30 341
70	GÄDDAN 4	Vellinge	1981		24	1 944	18	1 962	25 307
Sundsfastigheter Kompanigatan AB					24	1 944	18	1 962	25 307
71	VARGEN MINDRE 1	Vellinge	2002		8	638	277	915	14 135
Sundsfastigheter Mårtensgatan AB					8	638	277	915	14 135
HSB SUNDSFASTIGHETER MED DOTTERBOLAG					2 329	161 624	21 732	183 340	3 430 339



VELLINGE



TRELLEBORG



SVEDALA



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