



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Malmö



HSB – där möjligheterna bor



Greta har bott i hyresfastigheten HSB Sagan sedan 1962. Här blir hon överraskad av förvaltare Lennart på hennes 100-årsdag.

Formgivning: Daniel Karlsson & Cia Björk, PCG Malmö

Foto: HSB, Jenny Bäcklin, Pelle Estborn m.fl.

Omslagsbild: HSB brf Sockerpärlan i Hököpinge

# 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 bospär          | 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        | 63 |
| Fastighetsbestånd         | 64 |

# HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

## DEM ÄGER HSB?

Alla medlemmar!  
Med nära 670 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparrare, är HSB Sveriges största bostadskooperation.



## VAD GÖR HSB?

HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige – totalt drygt 25 000 hyresrätter och 345 000 bostadsrättslägenheter. HSB erbjuder också Sveriges största bosparrande 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 bosparrande 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 53 000 medlemmar, varav nästan 7 300 är bosparare.
- Verksamheten finns i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge.
- Dotterbolaget HSB Sundsfastigheter äger drygt 2 500 hyreslägenheter.
- Vi förvaltar drygt 300 bostadsrättsföreningar.
- Cirka 150 medarbetare arbetar för Det goda boendet.

## VÅR VISION

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

## VÅRT UPPDRAG

I samverkan med våra medlemmar utvecklar vi det goda boendet.

## VI VERKAR UTIFRÅN DE SJU KOOPERATIVA PRINCIPERNA

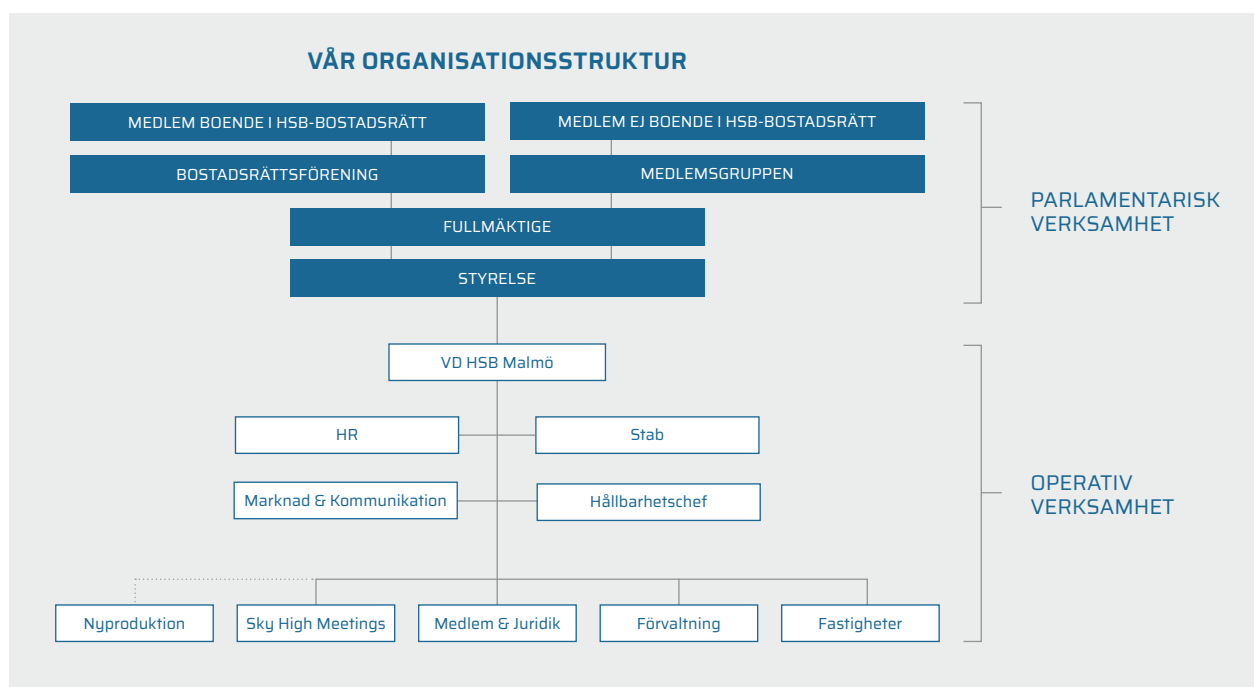
- Frivilligt och öppet medlemskap
- Demokratisk medlemskontroll
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande
- Självständighet och oberoende
- Utbildning, praktik och information
- Samarbete mellan kooperativa föreningar
- Samhällshänsyn

## VI UTGÅR FRÅN STYRDOKUMENT OCH POLICYS

Vår verksamhet utgår från följande tre HSBs 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.



MEDLEMMAR



KUNDER



SAMHÄLLET  
– LOKALT OCH  
GLOBALT



MEDARBETARE



LEVERANTÖRER  
OCH PARTNERS



# TRADITIONELL FOLKRÖRELSE SOM FORTFARANDE LIGGER I FRAMKANT

Tänk att det kunde bli ännu ett år präglat av pandemi, vaccinationsdiskussioner och förskjutna, inställda eller digitalt genomförda möten. Jag trodde att förra årets årsredovisning skulle vara ett unikum. Att 2020 var ett konstigt år, men inget vi skulle uppleva igen. Vad man kan bedra sig.

Åter har vår organisation, precis som så många andra, satts på prov. Och ännu ett år har vi visat styrkan i en traditionsfylld organisation, som nästa år fyller 100 år, men där traditionerna inte låser förändringsviljan, inte minskar tryggheten inför omställning, utan stärker den.

För 2021 har också varit ett år där HSB Malmö klarat de strategiska mål vi satt upp för verksamheten. Vi har haft inflyttning i flera nya bostadsrättsföreningar och ökat vårt hyresrättsbestånd. Vårt starka varumärke visar sig också i att vi inte har några osålda lägenheter, och en låg vakansgrad i våra hyresrätter. Vi ses som en engagerad och trygg aktör.

En stabil ekonomi med svarta siffror på nedersta raden ger inte bara förutsättningar till fortsatt utveckling av vår verksamhet utan möjliggör också investeringar i våra fastigheter.

Att vara en kooperativ organisation, att vara en folkrörelse, är uppfordrande. I vårt ETHOS står H:et för hållbarhet och vi ser nu hur hållbarhetsarbetet tar ordentlig fart. HSB Malmö kan till exempel påverka utvecklingen själv, i vårt fastighetsbestånd, där solceller på våra tak, användning av grön fjärrvärme och el, samt fler laddstolpar är några exempel. Men vi ser nu också hur allt fler bostadsrättsföreningar får ordentlig fart i sitt arbete mot ett hållbart boende. Och när över 250 föreningar kraftsamlar ger det effekt.

En folkrörelse, det säger själva ordet, är beroende av folk i rörelse. Och ännu en gång vill jag uttrycka min beundran, och ett stort tack, till alla de hundratals förtroendevalda i föreningarnas styrelser som med kunskap och engagemang oförtrutet lägger

mängder av sina timmar på att vårda det förtroende bostadsrättshavarna gett dem.

En kooperation står också för samarbete, S:et i ETHOS, och nationellt inom HSB utvecklar vi nu tillsammans digitala verktyg på allt fler områden. Många tycker det går för långsamt, en del att det går alldeles för fort.

Nationellt har vi även Bosparandet, där flytten till en ny bank är klar och vi ser hur erbjudandet blir än bättre. Vi har också startat HSB-Dela, en modell för att minska trösklarna för unga att komma in på bostadsmarknaden och som fått stort genomslag i bostadsdebatten. Vi i Malmö deltar med lägenheter i vår nyproduktion. Utvecklingen, och pandemin påskyndade det, går oundvikligen mot en ökad digitalisering.

Det händer bevisligen mycket framåt, något som möjliggörs av en stark historia. Nästa år, 2023, fyller HSB 100 år. Det är fantastiskt att något så gammalt och tryggt kan kännas så modernt och aktuellt. Men det är trots allt det som är vår tradition.



*Kent Andersson  
Styrelseordförande HSB Malmö*

# ETT ÅR MED HÅLLBARHET PÅ KARTAN – OCH VI VISAR VÄGEN

Jag har pratat om hållbarhet i flera år, inte bara i våra årsredovisningar. I år har frågan verkligen börjat bubbla och branschen samlas kring gemensamma mål.

HSB Malmö har länge känt till vikten av att arbeta på ett hållbart vis när det gäller hur vi bygger, hur vi förvaltar, hur vi hanterar vår ekonomi, och vilka förutsättningar vi ger våra medarbetare.

Redan i årsredovisningen för 2013 skrev jag om att nya tjänster ger oss en hållbar utveckling genom nya hållbara tjänster, och att vi då skulle fortsätta vara en stark aktör som driver utvecklingen. I år kan jag säga att vi fortsatt lever upp till det.

## HÅLLBART BYGGANDE

Vår nyproduktion har haft ett mycket bra år, bland de bästa jag varit med om. När vi gick in i pandemin våren 2020 var jag bekymrad, vi hade då 88 osålda lägenheter i våra tre nyproduktionsprojekt. Med erfarenhet från ett antal kriser i bygg- och fastighetsbranschen funderade jag på vad som skulle hända. När HSB brf Konduktören var inflyttningsklar var samtliga lägenheter sålda och redan i början av mars 2021 var samtliga lägenheter i både HSB brf Atleten och HSB Vattenbrynet sålda, helt otroligt!

I HSB brf Sockerparlan i Hököpinge, som säljstartade slutet av 2021 och har planerad byggstart 2022, och i kommande projekt vid Kalkbrottet på Limhamn, erbjuder vi HSB Dela, vilket är ett otroligt positivt och hållbart koncept. Ungdomar mellan 18 och 29 år får större möjlighet att köpa ett boende då vi finansierar halva insatsen under 10 år.

Det är inte bara initiativ som HSB Dela som gör att vi i Malmö ligger i framkant för hållbart arbete just nu. Branschen har startat upp Lokalt Färdplan Malmö 2030, LFM 30, ett lokalt initiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning. Initiativet har tagit rejäl fart under pandemin.

Ett av målen för LFM30 är att vi ska starta ett klimatneutralt nyproduktionsprojekt 2025 och att förvaltningen ska vara klimatneutral 2030. Därefter går vi vidare med målet att bli klimatpositiva. Denna omställning är lika stor som digitaliseringen och

automatiseringen, givetvis också lika nödvändig.

Vi har gjort mycket i frågan det senaste året och dessutom utsett en Hållbarhetschef där med uppdraget är att stötta organisationen i denna resa som kommer påverka oss alla.

Vi gör redan allt vi kan för att nå målen i LFM30. Vi ser över byggnadsprocesser, förvaltning, tekniker, materialval och kemikalier. Vi räknar på utsläpp och transporter, inte bara våra egna utan också våra entreprenörers – kan de satsa på miljövänliga fordon? Måste vi ta bilen inom Malmö?

Kan elcykel eller lådcykel gå snabbare, bli billigare och mer klimatsmart? I våra renoveringsprojekt försöker vi hitta produkter och material som har låg klimatpåverkan eller ännu hellre, kan återanvändas.

## HÅLLBAR EKONOMI

En annan stor händelse under året var när vi gick över till vårt nya ekonomisystem, HSB Ekonomi. Detta är HSBs nya gemensamma system, som inom ett par år kommer att utvecklas och ligga till grund för majoriteten av vår fortsatta digitalisering och automatisering. Övergången gick bra tack vare engagerade medarbetare på ekonomiavdelningen, och även alla som jobbar i den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningar. Beslutet för 10 år sedan om ett gemensamt ekonomisystem grundade sig i att vi behövde samverka mer inom HSB för att klara framtiden.

Jag vill tacka alla passionerade medarbetare, medlemmar och förtroendevalda. Vi behöver just nu förändra världen vi lever i, och vår verksamhet, och förändring kan ofta vara skrämmande och jobbigt. Därför är jag otroligt stolt över att vi kan leva upp till vår vision om det goda boendet, och visa vägen framåt både inom HSB och i branschen!

*Michael Carlsson*  
*Vd HSB Malmö*





## UPPSKATTADE MEDLEMSFÖRMÅNER



Vi har bland annat kunnat bjuda våra medlemmar på den traditionsenliga simskolan under sommaren samt Nallekonsert med Malmö SymfoniOrkester – trots många andra inställda arrangemang med anledning av pandemin.

### ARBETE PÅ DISTANS OCH DIGITALA UTBILDNINGAR

För att minska risken för smittspridning under pandemin i år har flera åtgärder gjorts. Bland annat har medarbetare, som haft möjlighet, fortsatt arbeta hemifrån under största delen av året. Utbildningarna har fortsatt varit digitala och flera av våra fysiska träffar med kunder och medlemmar har tyvärr fått ställas in.

### HSB MALMÖ PRISAS SOM EXCELLENT ARBETSGIVARE

HSB Malmö har fastighetsbranschens mest jämställda arbetsvillkor, enligt Nyckeltalsinstitutet som delar ut utmärkelsen ”Excellent Arbetsgivare” årligen.



**KÖP HALVA  
BO I HELA**

## HSB DELA HJÄLPER UNGA IN PÅ BOSTADSMARKNADEN

Under året lanserade vi konceptet HSB Dela som kortfattat går ut på att HSB köper halva lägenheten och den unga vuxna köper halva. Syftet är att underlätta för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden.



## ÅRETS ENERGIBÄSTA BRF KORADES

Stort engagemang och driv för att kapa användningen av värme och el. Det gjorde HSB brf Elisetorp i Arlöv till vinnare i den nya tävlingen Årets Energibästa Bostadsrättsförening, som arrangeras av HSB Malmö. Priset gällde 2020 och togs emot i början av året av Agneta Klinth och Björn Cederslätt, tidigare ordförande respektive vicevärd i föreningen.



## NY PARTNER TILL TRELLEBORGS FF

En del av vårt långsiktiga hållbarhetsarbete handlar om att samarbeta med organisationer som är samhällsbyggare och främjar social utveckling. Och i år blev vi in som bronspartner för Trelleborgs FF. En starkt bidragande orsak till partnerskapet är bland annat det arbete som Trelleborgs FF gör för att motverka våld och rasism, samt öka integrationen.

## HSB MALMÖ HAR 53 337 MEDLEMMAR

En ökning med 1 225 stycken sedan förra året.



### STÄMMAN 8 APRIL

Även detta år genomfördes stämman digitalt på grund av covid-19 pandemin. Stämman gick på valberedningens förslag och två nya ledamöter valdes in i styrelsen.



### MALMÖ BANAR VÄG, SIKTAR PÅ KLIMATNEUTRAL BYGGSEKTOR

Kan Malmö få en klimatneutral bygg- och anläggningssektor inom en tioårsperiod? Ja, det är målet för aktörerna i Lokal Färdplan Malmö, LFM30. HSB Malmö är en av dem som jobbar för fullt för att starta upp ett klimatneutralt nyproduktionsprojekt 2025 och nå en klimatneutral förvaltning 2030.



## STARK NYPRODUKTION MED GOD FÖRSÄLJNING

Måns Svenning och valpen Doris hämtade nycklarna till sin nya hyreslägenhet i nyproducerade Parkhusen i Hököpinge strax innan jul.

Maria och Adam Strandhag har köpt lägenhet i det slutsålda projektet HSB brf Vattenbrynet. – Vi har vänner i området, och hade letat ett tag när det här projektet dök upp, berättar Adam, vid inflyttningen i somras.

### SLUTSÅLDA OCH INFLYTTADE UNDER ÅRET

HSB brf Atleten, Hyllie, Malmö  
HSB brf Konduktören, Sorgenfri, Malmö  
HSB brf Vattenbrynet, Klagshamn, Malmö

### SÄLJSTARTAT

HSB brf Sockerpärlan, Hököpinge, Vellinge

### INFLYTTADE I NYPRODUCERADE HYRESFASTIGHETER

Spiggan, Sorgenfri, Malmö  
Parkhusen, Hököpinge, Vellinge

### PÅ GÅNG

HSB brf Kalk, Limhamn Kalkbrottet  
Hyresfastigheten Bocken 6, Trelleborg

## NORDENS HÖGSTA MILJÖBYGGNAD – TURNING TORSO

Turning Torso har utsetts till Miljöbyggnad. Vi ser det som startskottet för ett fortsatt arbete med att befästa sina hållbara rutiner och fastigheter.



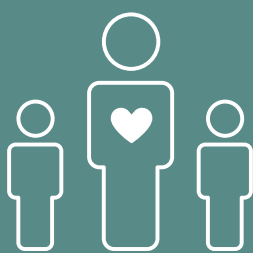
### PLACERAT UT EN UPPKOPPLAD BIKUPA

En uppkopplad bikupa, som utvecklats genom ett projekt med HSB Living Lab, har placerats ut på gården till hyresfastigheten Strutsen i Limhamn. Kupan samlar in data om bina som dels

gör biodlarens arbete smidigare och möjliggör andra placeringar av kupor, och dels kan data användas för forskning, där ett samarbete med Malmö Universitet har inletts.

### NYA SPARMÖJLIGHETER INFÖRDES FÖR HSB BOSPAR

Sedan i höstas erbjuder vi bosparare möjligheten att spara i investeringssparkonto (ISK).



### KUNDUNDERSÖKNINGEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Resultatet för 2021 visar att den generella kundnöjdheten är kvar på en godkänd nivå, men backar något jämfört med 2020, från 71 till 68 när det gäller mätningen av nyckeltalet NKI (nöjd kund index).



### NOMINERADE TILL SOLENERGIPRIS

Solenergi-anläggningen på taket till Turning Torso Gallery gick till final i Skåne Solar Award 2021, som delas ut årligen av Solar Region Skåne. Prisutdelning är uppskjuten till 2022 på grund av pandemin.



## INVIGNINGEN AV KONSTVERK HOS HSB BRF ATLETEN

Konstnären bakom skulpturen "Inkräkta inte på hennes ensamhet" är Jonas Högström, här tillsammans med HSB Malmö's ordförande Kent Andersson.



## SAMARBETET MED HSB LANDSKRONA ÄR AVSLUTAT

Sedan 2018 har HSB Malmö och HSB Landskrona haft ett formellt och nära samarbete, där flera funktioner och tjänster har delats mellan de två föreningarna. Under 2021 beslutade HSB Landskronas styrelse att en fusionering inte var aktuell, och ett samarbete i den riktningen var då inte nödvändig och de båda föreningarna beslutade att avsluta samarbetet.

## TRYGGARE HYRES- FASTIGHETER

I samarbete med BID Möllevången har vi trygghetscertifierat alla våra hyresfastigheter runt Möllevången.

## DIGITALA LÖSNINGAR SOM UNDERLÄTTAR OCH EFFEKTIVISERAR

- Implementerat en ny och modern lösning för ekonomihanteringen.
- En AI-robot är på plats för att hjälpa till med administrativa uppgifter.
- Lanserat ett förbättrat dokumenthanteringsverktyg.
- Påbörjat implementeringen av ett forum för bostadsrättsföreningar.
- Lanserat en app som förenklar digital stämma för våra bostadsrättsföreningar.

## JÄMSTÄLLDA UTMANINGAR

## MÄN SOM TAR LIKA FÖRÄLDRALEDIGHET

Under 2021 prisades HSB Malmö som en av fastighetsbranschens mest jämställda, enligt Nyckeltalsinstituts Jämställdhetsindex Jämixon.

Besar Morina, kundvärd för HSB Malmös hyresfastigheter, väljer nu att ta ut mer föräldraledighet för sitt tredje barn.

I Jämixon-undersökningen för 2021 uppnådde HSB Malmö branschens bästa resultat när det gäller jämställda arbetsvillkor för män och kvinnor.

– Med 69 procent jämställda yrkesgrupper (11 av 16) har vi klart många fler än branschen i övrigt. Vi har även en jämställd högsta ledningsgrupp, en jämn fördelning av kvinnor och män bland totalt antal tillsvidareanställda och lika möjligheter för män och kvinnor internt, säger Birgitta Edfast, HR-chef.

HSB Malmö fick utmärkelsen ”Excellent arbetsgivare” 2021, bland annat tack vare förutsättningarna för män och kvinnor med lika goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter för alla.

Den främsta utmaningen som identifierades för HSB Malmö i samband med Jämixon var antalet män som tar ut längre föräldraledighet.

– För mig som chef är det viktigt att både män och kvinnor känner att de har rätt att samt kan ta ut lika mycket föräldraledighet. Själv går jag på föräldraledighet i slutet av december 2022, säger Marcus Johansson, chef för HSB Malmös hyresfastigheter.

Besar Morina, kundvärd för HSB Malmös hyresfastigheter, har valt att ta ut sex månaders föräldraledighet för sitt tredje barn, i början av 2022.

– Jag tog inte ut någon föräldraledighet när mina två äldsta barn föddes. Jag jobbade istället, och min fru tog mina dagar. Nu märker jag att det påverkat min relation med

dem, de är väldigt ”mammiga” och vänder sig alltid till henne i första hand, säger Besar.

Han skulle inte beskriva det som att barnen har en favoritförälder, men att de vänder sig till dem i olika sammanhang, och att mamma har flera sammanhang än pappa.

– När jag är hemma och vabbar är det till exempel rätt tydligt, de frågar efter mamma och tycker det är lite dumt att det är pappa som är hemma. Jag lagar inte den bästa maten och så vidare, och det är ju för att de är så vana vid mamma, säger Besar.

Flera av Besars kompisar som också är pappor har tagit ut längre föräldraledighet, och Besar har funderat mycket på hur han ska sköta den här föräldraledigheten.

– De två äldsta kommer att vara i skolan när jag är föräldraledig, så jag kommer vara själv med minstingen. Det känns speciellt, för jag har aldrig gjort något sådant. Jag har mycket att lära mig, säger Besar.

Han tycker att det känns positivt att bryta mönstret från hur han, och många andra män, gjort tidigare. En del pikar på avdelning kan det bli berättat han, men det är inget som han menar är något problem eller skulle hindra honom från att ta föräldraledighet.

– De retas lite, men det är bara på skoj. Många är lite äldre, och mer vana vid att mamman är hemma och pappan jobbar. Men det känns inte jobbigt att ta pappaledighet, det kommer nog bara göra det roligare att gå tillbaka till jobbet sen, säger Besar.

**Excellent  
arbetsgivare™  
2021**

HSB Malmö fick 2021 pris för att ha fastighetsbranschens mest jämställda arbetsvillkor.

Adam Diebig på HSB Malmö och  
Fredrik Bernevik-Lindell vicevärd  
hos HSB brf Roxen.

# FRÅN SOPOR TILL SOLPANELER

HSB brf Roxen på Lorensborg i Malmö har nyligen installerat solpaneler på samtliga tre bostadshus. – Vi har ett högt miljötänk i föreningen så varför inte använda solen som energikälla? För oss var det viktigt att få egen el till trappuppgångar samt alla hushåll, säger Michael Svensson, ordförande i HSB brf Roxen.

Styrelsen kontaktade Adam Diebig, projektledare Energi på HSB Malmö, som utredde förutsättningarna och hjälpte styrelsen att handla upp och projektleda installationen.

Vi tittar in i en av trappuppgångarna tillsammans med vicevärden Fredrik Bernevik-Lindell. Huset har åtta våningar, och högst upp på taket finns panelerna som är ihopkopplade med elcentralen i källaren. Trappens olika våningsplan pryds av härligt mosaikkakel i femtiotalstuk, i gult och svart. Och på varje våning finns de gamla sopnedkastet kvar.

– Det hade tidigare funnits planer på att dra stigarledningar från elcentralen till respektive lägenhet genom sopnedkastet, så därför låg det nära till hands att kika på samma lösning när det nu var dags för solpanelerna och alla dess dragningar, förklarar Michael Svensson.

Det visade sig vara en utmärkt idé. I sopnedkastet fanns gott om plats för fler ledningar och på köpet blev det mindre oljud och inget onödigt borrhande i väggarna.

– Vi har inte fått ett enda klagomål! Eller så har vi bara väldigt tåliga medlemmar, säger Michael Svensson.

Elpriset i södra Sverige har varit rekordhøgt. När november månad 2021 summerades var det en prisökning med 223 procent jämfört med året innan, enligt Sydsvenskan.



Taket på HSB brf Roxen lämpar sig väl för solceller.

– Det är en del att tänka på vid solcellsinstallationer. Allt från bygglov och takens bärlighet till skugga och brandsäkerhet, säger Adam Diebig.

Men samtidigt menar han att solceller är värt investeringen. Exempelvis är livslängden på anläggningen hos HSB brf Roxen minst 30 år och panelerna beräknas ge 90 000 kilowattimmar per år.

– Investeringen för Roxen är återbetald inom åtta till tio år. Om elpriserna fortsätter att stiga kommer det att gå ännu snabbare. Dessutom får vi en hög miljövinst, säger Adam Diebig.

# BLI SAMBO MED HSB I DIN FÖRSTA BOSTADSRÄTT

Nu kan du som är mellan 18-29 år köpa en helt ny bostadsrätt ihop med HSB – som då står för halva köpesumman. Konceptet heter HSB Dela och här i Skåne är lägenheter i Hököpinge först ut.



HSB Dela lanseras nu även i Skåne efter att dragit i gång i Göteborg och Stockholm. Försäljningen av dessa bostadsrätter har redan startat för HSB Malmös nyproduktion i Hököpinge, HSB brf Sockerpärlan, och längre fram kommer nya Dela-bostadsrätter vid Kalkbrottet Limhamn.

Tanken med HSB Dela är att HSB går in som medfinansierare med 50 procent och den boende betalar månadsavgift och sina egna övriga kostnader.

– Många fler unga skulle behöva äga sin bostad, eftersom det över tid ger ett betydligt billigare boende. Sedan kan man diskutera bästa tiden att ge sig in på marknaden eftersom det alltid finns upp- och nedgångar. Men tar man inte steget finns heller ingen möjlighet till en boendekarriär, säger Michael Carlsson, vd för HSB Malmö.

Han är kritisk till att så lite görs från politiskt håll.

– Det har inte funnits någon bostadspolitik för de unga på väldigt länge. Bolånetak och amorteringskrav gör det ännu svårare. Därför hoppas vi att HSB Dela gör det

lättare att ta beslut om att våga köpa en bostadsrätt.

I Hököpinge planeras HSB brf Sockerpärlan, totalt 32 nya lägenheter mitt i Bruksparken, varav tre stycken tvåor och en trea kommer att upplåtas för HSB Dela. Huset är i rödbrunt tegel och sex våningar högt.

HSB Malmös vd Michael Carlsson har fler HSB Dela-bostadsrätter på gång, nästa omgång blir förhoppningsvis inne i Malmö.

– Ja, det krävs absolut mer. Näst på tur efter Hököpinge är HSB brf Kalk i Limhamn och därefter väntar Ellstorp nära Värnhem, där vi också ska bygga nytt. Ellstorp är ett väldigt bra läge också för unga, tänker vi.

För att få köpa en lägenhet genom HSB Dela måste köparen vara mellan 18 och 29 år samt bospara i HSB, ju längre desto bättre eftersom antalet bospårpoäng räknas om spekulanterna är fler än antalet lägenheter. Den som köper en lägenhet genom HSB Dela har därefter tio år på sig att köpa loss lägenheten från HSB eller sälja den.

## SÅ HÄR FUNKAR HSB DELA

HSB Dela riktar sig till unga vuxna mellan 18 och 29 år. HSB går in som delägare i bostadsköpet med 50 procent.

Köparen tecknar ett tioårigt samgöingendeavtal med HSB utöver den vanliga köprocessen. När som helst efter köpet kan bostadsrätten säljas. Då säljs också HSBs andel.

Tidigast fem år efter tillträdet kan köparen ansöka om att köpa ut HSB och senast tio år efter tillträdet ska den unga vuxna ha köpt hela bostadsrätten eller ha sålt den vidare på marknaden.

Köparen har full rådgighet över lägenheten och betalar, förutom månadsavgiften, en avgift till HSB varje månad.



# LÄGENHET MED PERFEKT UTSIKT FÖR DET FOTOINTRESSERADE PARET

”Det ser ut precis som i broschyren!” utbrast Anna-Karin Wihlborg när hon och Tomas Hansen tittade in i nya lägenheten i HSB brf Vattenbrynet i Klagshamn.

För drygt två år sedan anmälde de intresse för projektet HSB brf Vattenbrynet, då fanns ingenting alls på platsen.

– Vi lockades av naturen, närheten till det nya naturreservatet bara ett par meter från huset. Vi har gått omkring och fotograferat i det här området förr, och tänkt att här skulle man bo, säger Anna-Karin.

Lägenheten, högst upp på femte våningen i hus fyra, vetter mot vattnet och från vardagsrummet och köket är det oslagbara vyer mot Öresundsbron och Danmark, och även ut över naturreservatet.

Paret har satsat på flera tidlösa inredningsval, till exempel ett ljusare trägolv än standard, och har planerat inredningen en lång tid nu.

– Vi har verkligen ältat ritningar och broschyren, och planerat så mycket vi kan. Sedan blir det kanske inte exakt som man tänkt, men så är det. Vi har i alla fall bestämt att vi ska få varsin egen yta att göra vad vi vill med, resten designar vi tillsammans, säger Anna-Karin.

De egna ytorna blir varsitt kontor. I Anna-Karins kommer det att finnas ett elektriskt piano, massvis med böcker och en plats att redigera bilder på. Tomas är än mer renodlad, han ska redigera sina foton. Behovet av två kontor är stort, då paret inte vill behöva bråka om de skulle vilja utöva sin stora hobby samtidigt.

Det var Anna-Karin och Tomas natur- och fotointresse som lockade till det otroligt natursköna läget i Klagshamn. Det var också vad som förde paret samman.

– Vi träffades genom Vellinge fotoklubb. Tomas kände

mina föräldrar därigenom i flera år innan vi blev ett par 2016, säger Anna-Karin.

Behovet av att flytta ihop kändes länge inte stort, berättar de, eftersom de bodde på Vita Höja och Gula Höja, bara stenkast från varandra.

– Det har fungerat så bra, även efter att vi bestämde oss. Vi tittade på en hel del innan det här projektet, men Tomas hade is i magen, säger Anna-Karin.

– Det var viktigt att det skulle bli något bra när vi skulle sälja våra bostäder, och det här känns helt perfekt, säger Tomas.

## HSB BOSPAR BLEV NYCKELN TILL LÄGENHETEN

Lägenheten de nu flyttat in i tillsammans, som inte är den de först anmälde sig till i första försäljningsetappen, var enligt de båda väl värd att vänta på. Tack vare is i magen och HSB Bospar kunde de istället få drömlägenheten.

– Och nu gick ju byggnationen av etapp två fortare än planerat. Allt har fungerat så bra för oss, men det är underbart att äntligen kunna börja möblera och flytta in på riktigt, säger Anna-Karin.

– Vi ska placera en tubkikare här i köket, så vi kan titta närmare på vad som händer där borta. Och så kan vi sitta och titta på fåglarna som ligger nere i den lilla sjön på vintern, säger Tomas och ler stort.

Redan har paret flera bilder på Öresundsbron, som är ett många favoritobjekt att fotografera. Och många fler bilder på bron lär det bli.

# ÅTERBRUK GER RETROKÄNSLA I ELINS TRIVSAMMA HEM

Redan i hallen kommer den trivsamma känslan. Elin Söderblom och hennes två katter Mumsan och Sigge har flyttat in i en av HSB Malmös återbrukslägenheter.

Elin bor i en tvåa på 58 kvadratmeter vid Dalaplan.

Huset är byggt 1937 och har renoverats med varsam hand. Till exempel har en del dörrar, parkettgolv, köksskåp och en rad andra tidstypiska detaljer fått vara kvar.

– Lägenheten känns personlig med sina fina retrodetaljer, säger Elin och visar skåpbeslag, lister, nyslipad parkett och stuckaturen i taket.

– Jag föll främst för charmen och tycker också om att inredningen är återvunnen. Det gör lägenheten ännu bättre, att det finns ett miljötänk.

Det nya hemmet på Dalaplan är lite mindre än hennes förra men mer välplanerat.

– Min förra lägenhet på Värnhem var mer opersonlig och lik alla andra. Här passar mina möbler och prylar in mycket bättre.

Hon bjuder in oss i vardagsrummet som har högt i tak. Elin Söderblom är extra stolt över att mormors och morfars taklampa i jugendstil passar så fint i miljön. I ett inbyggt skåp från förr får det plats många prylar. Här göms också proppskåpet på ett smart sätt.

– Jag gillar femtio- och sextiotalet. Jag föredrar mycket färg men tycker att det är bra att lägenheten ändå är vitmålad. Balkongen känns som bonus. Elin öppnar med hjälp av det gamla handtaget som bevarats och berättar att



där ute kommer det att bli lyktor och blomstergir-  
langer i konstmaterial så småningom.

Men först är det mycket pyssel kvar inomhus. I köket ser man att hon har skålat med och gratulerats av vännerna till den nya lyan. En blomsterbukett står på den återvunna diskbänken som stämmer överens i stilen med de äldre luckorna som fått nytt ytskikt.

– Nu vill jag få min barbänk på plats för att kompisar ska kunna hänga hos mig igen när jag lagar mat, säger Elin och avslöjar att maträtten ofta heter "kylskåpsrens" men att det alltid blir väldigt gott med mycket grönsaker.

– Jag vill att vännerna ska känna sig hemma här.

Det gamla städskåpet har blivit ett rymligt skafferi. Diskmaskinen liksom spisen är ny och passar perfekt. I fönsterkarmen står den moderna kaffekokaren och väntar på besök. Katterna Mumsan och Sigge tassar över det schackrutiga köksgolvet och verkar visa vägen mot badrum och sovrum som ligger på varsin sida om hallen. Sovrummet är litet men lätt att möblera eftersom man har tänkt till när det gäller dörrens placering. I det kakelklädda badrummet är katternas låda inbyggd i ett skåp. På dörrens insida har man sparat en gammal skylt med skötselanvisningar som troligen är från när huset var nybyggt.



– Jag föll främst för charmen och tycker också om att inredningen är återvunnen. Det gör lägenheten ännu bättre, att det finns ett miljötänk.

## ÅTERBRUKSLÄGENHETER

Projektet med återbrukslägenheter har engagerat både de boende och medarbetarna på HSB Malmö.

– Det här är ett nytt tänk som har fallit väldigt väl ut. Vi vill minska klimatavtrycket och försöker ta tillvara så mycket som möjligt utan att ge avkall på standarden när vi renoverar, säger Maria Nilsson, hållbarhetschef på HSB Malmö.

Kollegan Jörgen Åkesson som är projektledare för renoveringen av Elins hus på Dalaplan säger att det handlar om enkla saker som inte är särskilt kostsamma.

– När vi målade trappen i huset letade vi efter tidstypiska färger som passade huset. Och dessutom uppmanade vi målarna att kolla i sina förråd och inte bara köpa nytt, säger han. I lägenheterna tar man vara på allt som går att spara. I Elins fall handlade det om dörrar, parkettgolv, köksskåp och en rad tidstypiska detaljer från när huset byggdes 1937. En del justeringar i köket gjordes för en modern köksstandard. Till exempel höjdes diskbänken och en diskmaskin installerades.



Det här låset till balkongdörren ser man inte så ofta längre, men var vanliga på sextiotalet och här håller de än.



Elin bor i en tvåa vid Dalaplan. Lägenheten är en så kallad återbrukslägenhet i HSBs bestånd. Elin gillar femtio- och sextiotaletsstilen. Jag föredrar mycket färg men tycker att det är bra att lägenheten ändå är vitmålad, säger hon.



Köket har väggfasta skåp och de gamla handtagen är kvar. Detaljer som ger köket karaktär och personlighet.

# MALMÖ BANAR VÄG

## — SIKTAR PÅ KLIMATNEUTRAL BYGGSEKTOR FÖRE ALLA ANDRA

Kan Malmö få en klimatneutral bygg- och anläggningssektor inom en tioårsperiod? Ja, det är målet för aktörerna i Lokal Färdplan Malmö, LFM30. HSB Malmö är en av dem som jobbar för fullt för att nå ett klimatneutralt byggande och förvaltning före 2030.

Byggindustrin är en energi- och materialslukande sektor som står för mer än 20 procent av Malmös klimatpåverkan. Det är bakgrunden till skapandet av LFM30 och det övergripande målet till 2030 är en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö med netto noll CO<sub>2</sub>-utsläpp.

Ett femtiotal aktörer, allt från byggherrar och fastighetsbolag till anläggningsföretag, har skrivit under på LFM30 och HSB Malmö är en av dessa. LFM30 består av både mål och delmål på vägen.

–Tidplanen är mycket ambitiös och först tänkte vi ”hur ska vi klara det”? Men en snabb omställning är nödvändig för att klara klimatutmaningen och HSB vill vara med och driva detta framåt. Vi vill bidra och vara en av dem som leder utvecklingen. Därför är det helt rätt beslut att vara med i LFM30, säger Maria Qvillberg, utvecklingsansvarig kvalitet och hållbarhet, HSB Projektpartner.

När LFM30 presenterades hade HSB redan skrivit på en nationell färdplan för en fossilfri byggsektor. Sedan tidigare fanns en målbild om att HSB nationellt skulle vara klimatneutrala till 2045.

–Så visst är 2030 ett stort hopp, men för att lyckas måste vi börja någonstans och testa. Vi ser Malmö som ett pilotprojekt i detta. Här kan vi ta nya, kanske ibland obekväma, beslut och dra lärdomar som vi sedan kan skala upp på riksnivå, säger Maria Qvillberg.

I Malmö planeras flera omfattande byggprojekt de kommande åren och aktörerna ska tillsammans ta fram olika strategier och lösningar för klimatneutralt byggande. Genom att skriva på den lokala färdplanen har flera byggherrar också lovat att starta minst ett klimatneutralt projekt före 2025. Klimatneutralt innebär att projektet i sin helhet inte bidrar till klimatförändringar. HSB Malmö har mycket på gång, berättar Marcus Altengård, projektledare för HSB Malmös nyproduktion.

–Vi håller på att ta fram konceptus, ett i trä och ett i betong, med fokus på klimatneutralt byggande. Vad gäller övrig produktion implementerar vi redan nu CO<sub>2</sub>-förbättringar.

Återbrukat tegel kommer bland annat att användas när HSB Malmö nu bygger hyresrätter i Trelleborg. I Hököpinge

brukspark återanvänds gammal gatsten för att anlägga ett gemensamt lekområde och tegel från det tidigare sockerbruket används för konstnärlig utsmyckning.

–I våra kommande bostadsrättsprojekt brf Kalk i Limhamn, brf Sockerpärlan i Hököpinge och Bocken 6 i Trelleborg använder vi klimatförbättrad betong och där kommer även att sättas upp solceller och laddstolpar, säger Marcus Altengård.

Kollegan Jörgen Åkesson, projektledare på HSB, som arbetar med det befintliga beståndet, fyller i att det finns ett tydligt hållbarhetsfokus i alla delar av HSBs förvaltning.

Även renoveringar, ombyggnationer och fastighetsskötsel ska bli klimatneutrala.

Att byta ut gammal belysning till LED-lampor är del i det. Återbrukslägenheterna en annan. Det är lägenheter som har renoverats varsamt och istället för att riva ut fina gamla parkettgolv har golven slipats, och gamla platsbyggda kök har fått sitta kvar medan nya vitvaror har installerats.

–Men det finns förstås utmaningar. Det är svårt att hitta och beställa tio, femton gamla wc-stolar i gott skick som går att återbruka, till exempel. Allt går inte riktigt att lösa än, säger han.

Transporter är en annan del som HSB Malmö tittar på. För att få till en hållbar förvaltning är det viktigt att alla, anställda såväl som externa entreprenörer, är med på noterna.

Istället för elbilar kanske el- och lådcyklar kan fungera för vissa transporter, menar Maria Nilsson, hållbarhetschef på HSB Malmö. Hon vill också understryka vikten av information till hyresgästerna.

### LFM30 - LOKAL FÄRDPLAN MALMÖ 2030

Samtliga anslutna i LFM30 ska redovisa sin förflyttning och sina resultat årligen. Under 2021 ligger fokus på byggnader och nyproduktion. Under 2022 kompletterar man med anläggning och renovering av befintliga byggnader.

Bland de anslutna till LFM30 återfinns flera bygg- och fastighetsbolag samt entreprenörer, banker, konsulter och organisationer, myndigheter samt forskning och akademi.

# DET STRATEGISKA HÅLLBARHETSARBETET

HSB Malmös 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 2021 utifrån våra fokusområden.

## VÅRA FYRA FOKUSOMRÅDEN

HSB Malmös hållbarhetsarbete tar avstamp i HSBs gemen-

samma 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.
- Senast 2025 ska byggnationen av ett CO<sub>2</sub>-neutralt hus starta.
- All nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver.

### AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Startat upp arbete med Malmö Works, ett initiativ för hållbart resande i Malmö.
- Tankar våra bilar med biodiesel.
- Varje chef fortsätter att planera och budgetera för att i framtiden byta ut befintliga fordon till miljövänliga alternativ.
- 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.

- Certifierat Turning Torso enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå silver.
- Installerat en uppkopplad bikupa och fortsatt samarbete med biodlare.
- Planerat för samarbete med Malmö Universitet om forskning kring bin.

### Kommande

- Undersöka vilka fler fastigheter som ska klassas med certifieringen Miljöbyggnad iDrift.
- Undersöka möjlighet för fler bikupor på andra av HSB Sundsfastigheters ytor, samt fortsätta arbetet med befintliga kupor.

### RESULTAT

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandard Greenhouse Gas Protocol. Av förklarliga skäl har resor med flyg, buss och tåg minskat under 2021. Vi ser en liten ökning av körda mil med egen bil, samt även med företagsbilar, men i klimatavtryck är det att se som en marginell ökning.

Den stora boven är uppvärmning av våra egna fastigheter. Positivt är att den uppvärmningen vi köper från Eon med flera är ett bra miljöval och det är här den stora minskningen av vårt klimatavtryck för året ligger. Vi kan också konstatera att vi totalt har förbrukat 2,5 % mindre energi för uppvärmning av egna fastigheter, trots att ytan har ökat med nästan 2 %.

|                                                                                                                                  | 2008  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Totalt utsläpp för HSB Malmö, ton CO <sub>2</sub>                                                                                | 4 372 | 3 602 | 3 985 | 3 301 | 2 093 |
| I förhållande till basår, %                                                                                                      | 0     | -18   | -9    | -24   | -52   |
| HSBs klimatmål, kg CO <sub>2</sub> /Atemp                                                                                        | 24    | 16    | 20    | 14    | 10    |
| HSBs klimatmål i förhållande till basår, %                                                                                       | 0     | -33   | -17   | -40   | -58   |
| HSBs klimatmål mäts mot nyckeltalet kilo koldioxidekvivalenter per uppvärmd yta (kgCO <sub>2</sub> e/Atemp, graddagskorrigerat). |       |       |       |       |       |



## 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 hållbarhetssäkra 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

- Erbjuder slutkunder 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 kartläggning av energianvändning och miljöpåverkan i HSB Malmös fastighetsbestånd.
- Lanserat hållbara tjänster.
- Ser över skyltning i miljörum i våra fastigheter, samt utreder möjligheten att ta fram standardiserat kommunikationsmaterial med hållbarhetsvinkel till miljörum i våra hyresfastigheter och eventuellt i brf:er.

Kommande

- Minska energikostnader i HSB Malmös fastighetsbestånd.
- Digital hållbarhetsskola för medarbetare och våra bostadsrättsföreningar.

### RESULTAT

Levererad solenergi för våra hyresfastigheter som har solceller

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Ripan 14              | 92,518 kWh  |
| Turning Torso Gallery | 122,482 kWh |
| Sportsbyn Hus A-B     | 6,827 kWh   |
| Sportsbyn Hus C-D     | 0,117 kWh   |



## 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.
- Fortsätter att arbeta med trygghetsförstärkande åtgärder i samhället, bland annat genom samarbete med BID Malmö och med Drivkraft Malmö.
- Högt anseende som samhällsaktör och ökad mångfald.

### AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Fått utmärkelsen Excellent Arbetsgivare 2021.
- Fortsätta vår interna kulturresa med aktiviteter för medarbetare som har fokus på våra värderingar, ETHOS.

- Tillsammans med BID Möllevången har vi trygghetscertifierat alla våra fastigheter på Möllevången. BID är ett samarbete mellan bland andra Malmö stad, polisen och fastighetsägare för att öka tryggheten i området.
- Tillsammans med PostNord har vi placerat ut paketboxar vid fem av våra hyresfastigheter, vilket förenklar för våra boende samtidigt som det skapar naturlig rörelse kring fastigheterna.

Kommande

- Projekt med Skåne Stadsmission och Maskrosbarn väntar, pausades på grund av pandemin.
- Samarbetar med nätverket Awaio för att upplåta våning 11 på Turning Torso till de som behöver en kontorsplats men inte kan eller vill hyra stora lokaler över lång tid.
- Tillsammans med BID Malmö titta på aktiviteter från Sofielund och Möllevången som går att införa i andra delar av vårt område.
- Startat HSB Dela i Malmö, vilket ger unga en möjlighet att köpa lägenhet för halva kostnaden, med lägenheter i nyproduktionsprojekten HSB brf Kalk och HSB brf Sockerparlan.



## 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.
- Fem nya digitala tjänster eller utvecklade digitala tjänster under 2022.
- Digitalisera och automatisera nuvarande arbetssätt.

### AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Reviderar systematisk egendeklaration av socialt ansvarstagande, ISO 26000. Planerad klar under 2022.
- Installerat solceller på hyresfastigheterna Sportsbyn i Hyllie och på Bruksparken i Hököpinge.

- Flyttat över till en serverpark som drivs med solenergi.
- Lanserat tjänsten HSB Dokument, som leder till minskad pappershantering.
- Placerat ut fler kärl för textilåtervinning vid våra fastigheter. Under 2021 samlades 7,8 ton textil in från våra egna fastigheter.
- Uppmuntrar boende att ansluta sig till digitala avier, för att minska pappersutskick.

Kommande

- Sätta upp projekt med systematisk mätning av bygg- och rivningsavfall.
- Medvetengöra hyresgäster och medarbetare om påverkan av bland annat avfallssortering.
- Samtliga avdelningar i HSB Malmö ska samordnas för att säkerställa att de ligger på samma nivå av hållbarhetsmedvetenhet. Projekt med kartläggning av verksamheten och utbildning av ledare för ett mer strategiskt hållbarhetsarbete.

## 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.

De föreningar som vi tecknar samarbetsavtal med förbinder sig också att följa vår uppförandekod.

## MEDARBETARE

Framgångsfaktorer som är avgörande för HSB Malmö är att ha medarbetare med olika kunskaper, erfarenheter, bakgrund och perspektiv. Samtidigt som vi tar tillvara på 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 policys och riktlinjer som är styrande för vårt hållbarhetsarbete:

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

En del av våra policys och riktlinjer har vi antagit utifrån HSBs ansvar, som är HSBs gemensamma policys. 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 bosparr regler, policy för inlåningsverksamhet, samt den gemensamma uppförandekoden för våra leverantörer.

## STATISTIK

## Jämställdhet

- HSB Malmö (inklusive dotterbolag) har 156 anställda (medeltal), varav 43 % är kvinnor och 57 % är män.
- I ledningsgruppen är 55,56 % kvinnor och 44,44 % män
- I HSB Malmös styrelse är 20 % kvinnor och 80 % män.

## Mångfald

- HSB Malmö har 21,6 % utlandsfödda medarbetare.
- I ledningsgruppen är 14,3 % utlandsfödda.
- I HSB Malmös styrelse är 9,1 % utlandsfödda.

## Arbetsmiljö

- 2 anmälda olycksfall, 1 sjukdag (1 läkarbesök kopplat till ett av olycksfallen).
- Inga anmälda färdolyckor.
- Ingen anmäld arbetssjukdom.
- 4 anmälda tillbud och riskobservationer.

## 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, framtagna 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 visselblåsning och HSBs gemensamma visselblåsarsystem. 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 visselblåsarsystemet 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.

| OMRÅDE | VÄSENTLIGA RISKER                                     | HANTERING AV RISKER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MILJÖ  | <b>Klimatpåverkan och klimatanpassning</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter.</li> <li>• Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken, först till förnybar diesel och därefter till el.</li> <li>• Leverans av energitjänster för minskning av brf:ers energianvändning och sänkta energikostnader</li> <li>• Installation av solceller för elproduktion på hyresfastigheter.</li> <li>• 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 samt miljö- och hållbarhetsprogram med konkreta åtgärder, strävar HSB att utveckla nyproduktionen inom dessa frågor.</li> <li>• Reseriktlinjer för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan.</li> <li>• HSBs nyproduktion byggs i enlighet med Miljöbyggnad slutbetyg silver vilket ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi.</li> <li>• Fastigheter i hyresbeståndet kan certifieras löpande i enlighet med Miljöbyggnad iDrift.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
|        | <b>Farliga kemiska ämnen i verksamheten</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• HSB har som mål att vår nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver.</li> <li>• Vid inköp av IT-produkter prioriteras TCO-certifiering, men fördjupat arbete behövs.</li> <li>• Vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och vid projektleddning för brf:er ska Byggsvarubedomningen användas.</li> <li>• Verktyget Chemgroup används för kemiska ämnen. Det ska undersökas om underentreprenörer använder Chemgroup eller liknande verktyg.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|        | <b>Avfall - minimering, cirkulering och hantering</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förbättringar med att följa upp avfallsstatistik behövs.</li> <li>• Generella krav på god avfallshantering ställs vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och brf:er, kommer att förbättras efter hand.</li> <li>• Har dialog med entreprenörer för fortsatt utveckling och förbättring.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| OMRÅDE                            | VÄSENTLIGA RISKER                                                                   | HANTERING AV RISKER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SOCIALA FÖRHÅLLANDEN              | <b>Bristande mångfald och diskriminering</b>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• HSB Malmö jobbar efter riktlinjer gällande mångfald och jämställdhet och försöker spegla det samhälle vi verkar i.</li> <li>• Vi arbetar regelbundet med våra värderingar tillsammans med chefer och medarbetare samt påminner om de riktlinjer som finns för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling.</li> <li>• Våra riktlinjer för rekrytering premierar det underrepresenterade könet om det finns två likvärdiga kandidater</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                   | <b>Att människor inte har råd att köpa HSBs nyproducerade bostäder.</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambitionen är att bygga mer för fler. 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</li> <li>• Initiativet HSB Dela, som ger unga möjlighet att köpa bostad för halva kostnaden, finns och används inom HSB Malmö.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| MEDARBETARE                       | <b>Stressrelaterad ohälsa</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp regelbundet i våra medarbetarundersökningar. Även vid målkorts- och medarbetarsamtal.</li> <li>• Det finns tydliga riktlinjer för hög arbetsbelastning.</li> <li>• Utbildning för alla chefer i social arbetsmiljö hålls regelbundet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                   | <b>Kompetensförsörjning</b>                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• För att behålla kompetens görs bland annat kontinuerliga medarbetarundersökningar med verktyget Winningtemp och tas upp vid utvecklingssamtal med samtliga medarbetare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | <b>Organisatorisk och social arbetsmiljö</b>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 och diskriminering/trakasserier.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                   | <b>Olyckor på arbetsplats vid fastighetskötsel</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Årliga egenkontroller i fastigheterna för dem som jobbar i våra brf:er och i våra egna fastigheter.</li> <li>• Årliga arbetsmiljöronder i egna lokaler.</li> <li>• Rutiner för incidenter och olyckor finns och följs upp i skyddskommittén, där även sjukfrånvaro samt både fysisk och psykisk arbetsmiljö följs upp.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                   | <b>Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktions- och renoverings entreprenader</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och vår egen uppföljning för avslutade projekt är nu på plats.</li> <li>• Det ska finnas en tydlig ansvarsbeskrivning mellan byggherre och entreprenör.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER | <b>Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi har ett självskattningssystem för våra leverantörer.</li> <li>• Vårt mål är att införa HSBs ansvar och de två gemensamma uppförandekoderna, för medarbetare samt för samarbetspartners och leverantörer.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                   | <b>Människorättsrisker i kapitalförvaltning</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samtliga fonder i vårt bosparande tar hänsyn till hållbarhet. Investeringspolicy finns.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| MOTVERKANDE AV KORRUPTION         | <b>Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vårt mål är att införa HSBs ansvar och de två gemensamma uppförandekoderna, för medarbetare (som innefattar korruptionsprevention) samt för samarbetspartners och leverantörer.</li> <li>• Utbildning för medarbetare och beslutsfattare i motverkande av korruption hålls regelbundet.</li> <li>• En e-utbildning för HSBs medarbetare, förtroendevalda och beslutsfattare inom korruption och mutor är framtagen och genomförd.</li> <li>• Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är blufföretag.</li> <li>• Leverantörsbedömningssystem används vid riksupphandlade avtal för att uppmåna stora leverantörer att utföra självskattning av sitt hållbarhetsarbete. Behöver även implementeras hos HSB Malmö lokalt.</li> <li>• System för klagomålshantering när det gäller betaltjänster finns.</li> <li>• Visselblåsarsystem är upprättat och implementerat, riktar sig till medarbetare inom HSB, samt till medlemmar i brf:er. Inom HSB Malmö kompletteras Visselblåsarsystemet av en Granskningsgrupp.</li> </ul> |

# STYRELSE

## VALDA AV STÄMMAN



### KENT ANDERSSON

#### ORDFÖRANDE

Född: 1955  
Bor i: Äganderätt  
Medlem i HSB sedan: 2006  
Invald i styrelsen: 2016  
Mandatperiodens slut: 2022  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i HSB Riksförbunds valberedning  
Arbetsgivare: Förtroendevald i Malmö Stad



### CECILIA BOTHÉN

#### VICE ORDFÖRANDE

Född: 1966  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 1991  
Invald i styrelsen: 2016  
Mandatperiodens slut: 2022  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot samt vice ordförande i HSB brf Ryttmästaren  
Arbetsgivare: Festo AB



### BJÖRN ANDERSSON

#### LEDAMOT

Född: 1953  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 2000  
Invald i styrelsen: 2009  
Mandatperiodens slut: 2023  
Övriga styrelseuppdrag: Inga  
Arbetsgivare: Axelssons begravningsbyrå AB, Lund



### HELICIO APGAUA

#### LEDAMOT

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



### NICLAS ELLBERG

#### LEDAMOT

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



### HASSE HAJAR

#### LEDAMOT

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



### CHRISTINA JAHN

#### LEDAMOT

Född: 1959  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 2010  
Invald i styrelsen: 2018  
Mandatperiodens slut: 2022  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot  
Arbetsgivare: Thorén gruppen

## ARBETSTAGARREPRESENTANTER



### PETER FRANK

#### ARBETSTAGARLEDAMOT

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



### PETER SANDELL

#### ARBETSTAGARLEDAMOT

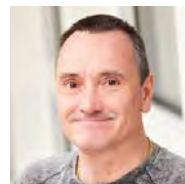
Född: 1960  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: Inte medlem  
Representant i styrelsen sedan: 2019  
Övriga styrelseuppdrag: Inga  
Arbetsgivare: HSB Malmö



### BACKER KHALIL

#### ARBETSTAGARSUPPLEANT

Född: 1991  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: Inte medlem  
Suppleant i styrelsen sedan: 2019  
Övriga styrelseuppdrag: Inga  
Arbetsgivare: HSB Malmö



### TOMMY LIND

#### ARBETSTAGARSUPPLEANT

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



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

#### MICHAEL CARLSSON

##### VD

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

#### BIRGITTA EDFAST

##### HR-CHEF

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

#### SANDRA AF FORSELLES

##### CHEF FÖRVALTNING

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

#### MIA GUSTAFSON

##### MARKNADS- OCH KOMMUNIKATIONSCHEF

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

#### MARCUS JOHANSSON

##### CHEF HYRESFASTIGHETER

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

#### MARIA NILSSON

##### HÅLLBARHETSCHEF

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

#### LISA RENNTUN

##### CHEF MEDLEM OCH JURIDIK

Född: 1980  
Huvudsaklig utbildning: Jurist  
Senaste arbetsgivare: Hyresgästföreningen  
HSB-medlem sedan: 2013  
Anställd sedan: 2013  
Boendeform: Äganderätt  
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot

#### JONNY SAMUELSSON

##### ADMINISTRATIV CHEF

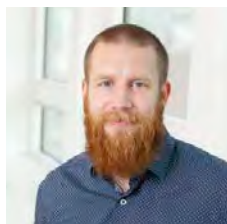
Född: 1971  
Huvudsaklig utbildning: Civilekonom  
Senaste arbetsgivare: MW Security  
HSB-medlem sedan: 2008  
Anställd sedan: 2006  
Boendeform: Äganderätt  
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot samt styrelseledamot i HSB Finansstöd.

Pär Hammarberg, chef Nyproduktion samt regionchef Syd på HSB Projektpartner, är adjungerad i ledningsgruppen.

Mikael Jönsson, vice vd, ingick i ledningsgruppen fram till augusti 2021.

# 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

Född: 1986  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 2012  
Invald i valberedningen: 2019  
Mandatperiodens slut: 2022  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot samt vice ordförande i HSB brf manligheten  
Arbetsgivare: IKEA



## MONICA BERMSTEN

### LEDAMOT

Född: 1944  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 1997  
Invald i valberedningen: 2008  
Mandatperiodens slut: 2022  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot samt ledamot i valberedningen HSB brf Domaren  
Arbetsgivare: Pensionär



## ROLF BRANDT

### LEDAMOT

Född: 1946  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 1980  
Invald i valberedningen: 2006  
Mandatperiodens slut: 2022  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot, ledamot i valberedningen HSB brf Domaren samt ledamot i HSB Malmös stipendiefond till Arne Axrups minne  
Arbetsgivare: Pensionär



## MARIA JÖNSSON

### LEDAMOT

Född: 1974  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 1999  
Invald i valberedningen: 2021  
Mandatperiodens slut: 2022  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot HSB brf Fosietorp  
Arbetsgivare: Malmö stad



## ROBERT SCHULTZ

### LEDAMOT

Född: 1956  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 2006  
Invald i valberedningen: 2021  
Mandatperiodens slut: 2022  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot, ordförande i brf Trädgårdsmästaren samt i Samfälligheten Lejonhjärta  
Arbetsgivare: Pensionär

# REVISOR OCH FÖRENINGSGRANSKARE



## DAVID OLOW

### REVISOR

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



## BJÖRN KLEFBOHM

### FÖRENINGSGRANSKARE

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



## BENGT-ÅKE HÄGG

### FÖRENINGSGRANSKARE

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



## RIKARD ANDERSSON

### FÖRENINGSGRANSKARE

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

## 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. Det tidigare samarbetet i en gemensam arbetsorganisation med HSB Landskrona har upphört under året och i samband med det har också vice vd funktionen upphört.

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 443 (2 329) lägenheter och 21 770 (21 732) 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   |               |               |                              |
|------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|
|                              | 2021          | 2020          | Ökning (+)/<br>Minskning (-) |
| Antal bostadsrättsföreningar | 256           | 254           | +2                           |
| Antal enskilda medlemmar     | 53 081        | 51 858        | +1 223                       |
| <b>Total</b>                 | <b>53 337</b> | <b>52 112</b> | <b>+1 225</b>                |

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 256 bostadsrättsföreningar och 53 081 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 1 223 (1 023) enskilda medlemmar och 2 (1) bostadsrättsföreningar. Nettoökningen utgör således 1 225 (1 024) medlemmar. Under året har två nya bostadsrättsföreningar startats och beviljats medlemskap. Antal bosparande medlemmar med Bosparkonto har minskat med -1 030 (-274) personer till 7 291 (8 321).

Antalet Bosparare har minskat mot bakgrund av att bosparandet flyttats till en ny bankpartner och då har flertalet gamla och inaktiva bosparkonton avslutats.

Antal bosparpoäng som krävts under perioden har varit som högst 1 632 (1 277) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 285 (347) nyinflyttningarna har varit 165 (149) poäng.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

### FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

### OMBYGGNATIONSPROJEKT

Under året har de planerade underhållsarbetena fortlöpt.

I fastigheterna Ludvigsro 6 och 7 vid Dalaplan har en genomgripande renovering av VVS-installationerna slutförts. I fastigheterna Myntet 3 och Myntet 6 vid Sorgenfri har nya elledningar installerats. I samma kvarter har en tak- och fasadrenovering av fastigheten Myntet 8 genomförts.

I Turning Torso i Västra Hamnen genomfördes under året en omfattande modernisering av bostadshissarna, och året avslutades med att fastigheten erhöll certifiering för Miljöbyggnad iDrift, nivå silver.

Större underhållsinsatser har även genomförts i Hedvig 9 vid Värnhem, där tak och loftgångar har renoverats. Sekelskiftesfastigheten Husaren 4 vid Drottningtorget har bland annat genomgått en genomgripande fasadrenovering.

I Vellinge har restaurering av vår profilfastighet Vargen mindre 1, ritad av arkitekten Gert Wingårdh, påbörjats och arbetet befinner sig i slutskedet.

Vår största fastighet i Trelleborg, Harven 14, där även vårt lokalkontor finns, har genomgått renovering av tak och fasad samt fått nya fönster och nytt miljöhus. Även underhållsinsatser har påbörjats i Trelleborgsfastigheterna, Bocken 3 och Bocken 5, där tak och fasader renoveras. Båda fastigheterna ligger granne med Bocken 6, där vi planerar för nyproduktion av ett flerbostadshus med byggstart 2022.

I vår strävan att minska vårt klimatavtryck har det under året installerats solceller på fastigheten Racketen 2 (Sportbyn) i Hyllie. Det blir ett positivt bidrag till skaran av fastigheter med solceller som sedan tidigare finns installerade på Ripan 14 och Fören 3 (Turning Torso Gallery). Även vår nyproduktion i Hököpinge, som snart är färdigbyggd, är försedd med solceller.

**FASTIGHETSFÖRVARV**

Inga förvärv har gjorts under året.

**NYPRODUKTION**

Vid västra Sorgenfri har inflyttning skett i de 52 hyreslägenheterna som är belägna i den nyproducerade hyresfastigheten Spiggan 2.

Spiggan 2 ingår i ett sammanhängande kvarter som delas med HSB brf Konduktören där inflyttning i de 55 bostadsrättslägenheterna skedde under 2020.

På Hyllie har vårt projekt HSB brf Atleten färdigställts och inflyttning har nu skett i alla 121 bostadsrättslägenheter som ligger i ett attraktivt och kommunikationsnära läge.

I Klagshamn pågår produktionen av HSB brf Vattenbrynet med sammanlagt 79 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna ligger med en fantastisk utsikt över Kalkbrottssjön i Klagshamn och det vackra landskapet, där inflyttning redan skett i 64 lägenheter.

I Bruksparken i Hököpinge pågår uppförandet av 62 hyreslägenheter i två fastigheter, där inflyttning har skett i halva projektet. Hyresfastigheterna blir ett bra komplement till våra tidigare fastighetsförvärv i Vellinge tätort.

Precis före årsskiftet sålstartades HSB brf Sockerpärlan med 32 bostadsrättslägenheter. Intresset är stort och redan vid årsskiftet var hälften av lägenheterna sålda. Här erbjuder vi också vårt nya koncept, HSB Dela, där vi sänker trösklarna för unga vuxna att kunna komma in på bostadsmarknaden och äga sin egen bostad. Projektet ligger idylliskt och lantligt i Hököpinge Brukspark. Förväntad inflyttning är under Q3 2023.

Sammantaget har HSB Malmö 173 lägenheter i produktion varav 111 är bostadsrättslägenheter och 62 är hyreslägenheter. Under perioden har det varit en hög efterfrågan på våra bostadsrättslägenheter och vi har en försäljningsgrad på 86 % per den 31 december 2021.

**KONCERNEN**

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 397,9 (374,4) MSEK och rörelseresultat exklusive vinst från nyproduktion uppgick till 35,2 (52,3) MSEK. Det lägre resultatet beror på bland annat på våra satsningar i digitalisering och utrangeringar i samband med investeringar i våra fastigheter.

| Justerad resultaträkning                  | 2021        | 2020        |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                           | 397,9       | 374,4       |
| Direkta kostnader                         | -322,1      | -280,2      |
| <b>Bruttoresultat</b>                     | <b>75,8</b> | <b>94,2</b> |
| Rörelsekostnader                          | -40,6       | -41,9       |
| <b>Rörelseresultat exkl. nyproduktion</b> | <b>35,2</b> | <b>52,3</b> |
| Nyproduktion                              | 12,3        | 18,4        |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>47,5</b> | <b>70,7</b> |

Omsättningen stiger mot bakgrund av helårseffekter för tidigare fastighetsförvärv i Vellinge och nyproducerade hyreslägenheter. Fortsatt bra intäkter från nyproduktion där främst slutavräkningen för ett brf projekt på Hyllie påverkar positivt.

Rörelseresultatet har påverkats genom ökade kostnader i vår fastighetsförvaltning, både i drift och genom utrangeringar vid investeringar men även en större investering i våra digitala system som varit planerade under lång tid. Även en lägre vinst från vår nyproduktion har påverkat vårt rörelseresultat negativt.

**MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR**

Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 128,9 (119,1) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -24,3 (48,2) MSEK.

Pandemin har generellt påverkat verksamheten i en relativt låg grad förutom i vår konferensverksamhet som bara kunnat bedriva sin verksamhet i en begränsad omfattning.

Omsättningen i moderföreningen har stärkts under året med 9,8 MSEK, främst genom vår förvaltningsverksamhet som har utvecklats positivt under året.

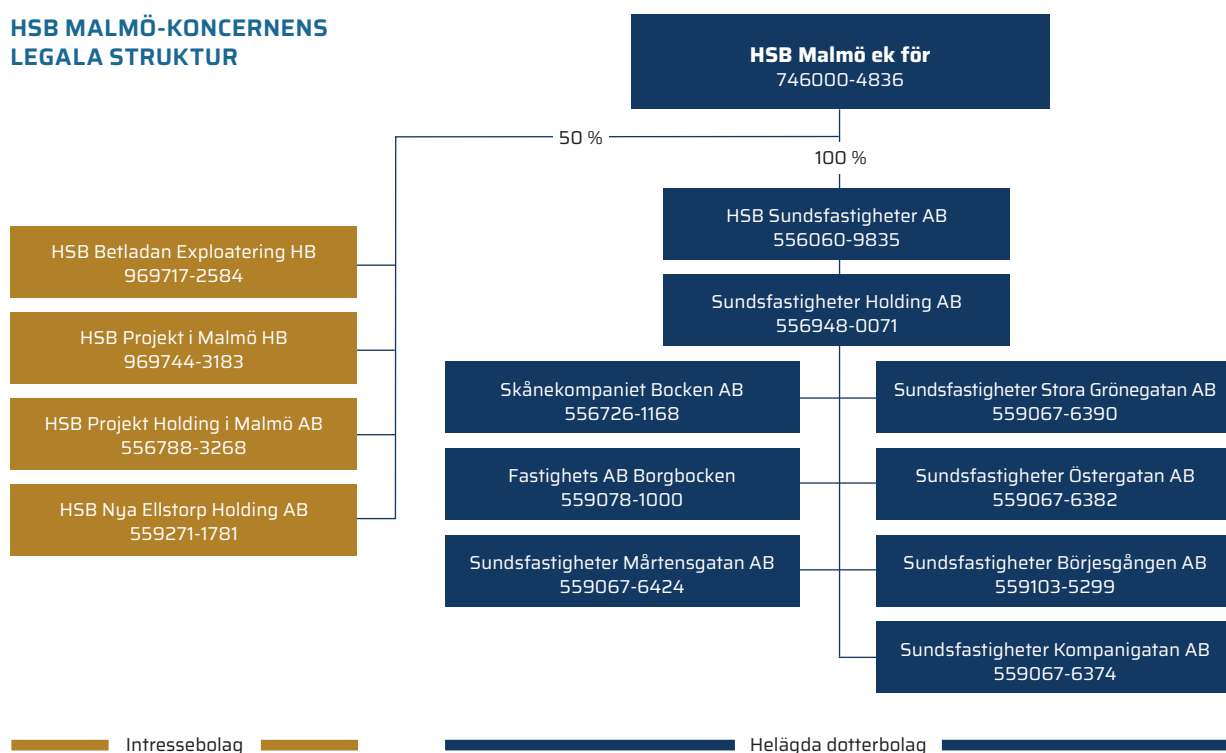
Rörelseresultatet är lägre då vi föregående år erhöll en större utdelning relaterad till vår nyproduktion, under året har vi också bytt ekonomisystem och fortsatt våra gemensamma digitala satsningar inom HSB, vilket också medfört ökade kostnader.

**HSB SUNDSFASTIGHETER AB**

Totala intäkter uppgick till 272,9 (264,6) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till ordinarie hyreshöjningar och helårseffekter på tidigare förvärvade fastigheter samt nyproduktion som färdigställts under året. Hyresbortfallet uppgick till låga 1,3 (0,9) procent. Driftnettot har sjunkit lite och uppgick till 160,4 (163,4) MSEK, både en kall inledning på året med ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning påverkar negativt, detta i kombination med ökade satsningar på reparation och underhåll i våra fastigheter. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 36,4 (45,2) MSEK.

## KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

| Belopp i MSEK                         | HSB Malmö    | HSB Sunds-<br>fastigheter | Övriga bolag | Elimineringar | Koncern      |
|---------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------|--------------|
| <b>RESULTATRÄKNINGAR</b>              |              |                           |              |               |              |
| Omsättning                            | 129          | 273                       | 20           | -24           | 398          |
| Rörelsekostnader                      | -174         | -195                      | -14          | 20            | -363         |
| <b>Rörelseresultat</b>                | <b>-45</b>   | <b>78</b>                 | <b>6</b>     | <b>-4</b>     | <b>35</b>    |
| Finansiella poster                    | 21           | -41                       | -1           | 5             | -16          |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>     | <b>-24</b>   | <b>37</b>                 | <b>5</b>     | <b>1</b>      | <b>19</b>    |
| Koncernbidrag och skatt               | 51           | -51                       | -2           | -1            | -3           |
| <b>Årets resultat</b>                 | <b>27</b>    | <b>-14</b>                | <b>3</b>     | <b>-</b>      | <b>16</b>    |
| <b>BALANSRÄKNINGAR</b>                |              |                           |              |               |              |
| <b>Tillgångar</b>                     |              |                           |              |               |              |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 32           | -                         | -            | -             | 32           |
| Materiella anläggningstillgångar      | 2            | 3 422                     | 177          | 300           | 3 901        |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 735          | 101                       | 261          | -800          | 297          |
| Kortfristiga fordringar               | 1 035        | 11                        | 17           | -1 036        | 27           |
| Kassa och bank                        | 158          | 3                         | -            | -             | 161          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>1 962</b> | <b>3 537</b>              | <b>455</b>   | <b>-1 536</b> | <b>4 418</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |              |                           |              |               |              |
| Eget kapital                          | 806          | 590                       | 72           | -357          | 1 111        |
| Avsättningar                          | -            | 62                        | -            | -23           | 39           |
| Långfristiga skulder                  | -            | 1 921                     | 260          | -121          | 2 060        |
| Kortfristiga skulder                  | 1 156        | 964                       | 123          | -1 035        | 1 208        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>1 962</b> | <b>3 537</b>              | <b>455</b>   | <b>-1 536</b> | <b>4 418</b> |

HSB MALMÖ-KONCERNENS  
LEGALA STRUKTUR

## FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

| RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG             | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        | 2017         |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Belopp i MSEK                              |             |             |             |             |              |
| Nettoomsättning                            | 397,9       | 374,4       | 374,3       | 357,9       | 344,8        |
| Kostnad för sålda varor och tjänster       | -322,1      | -280,2      | -285,5      | -268,3      | -254,4       |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>75,8</b> | <b>94,2</b> | <b>88,8</b> | <b>89,6</b> | <b>90,4</b>  |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -40,6       | -41,9       | -47,7       | -41,1       | -41,1        |
| Poster av engångskaraktär                  | 12,3        | 18,4        | 36,9        | 10,2        | 28,1         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>47,5</b> | <b>70,7</b> | <b>78</b>   | <b>58,8</b> | <b>77,4</b>  |
| Finansiella poster                         | -28,9       | -32,1       | -31,3       | -15,9       | 58,1         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>18,6</b> | <b>38,6</b> | <b>46,7</b> | <b>42,8</b> | <b>135,5</b> |
| Skattekostnader                            | -3          | -5          | -6          | -2          | 9,3          |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b>15,6</b> | <b>33,6</b> | <b>40,7</b> | <b>40,8</b> | <b>144,8</b> |

| BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG          | 2021         | 2020         | 2019         | 2018         | 2017         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Belopp i MSEK                         |              |              |              |              |              |
| <b>Tillgångar</b>                     |              |              |              |              |              |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 32           | -            | -            | -            | -            |
| Materiella anläggningstillgångar      | 3 901        | 3 811        | 3 488        | 3 398        | 3 372        |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 297          | 277          | 351          | 327          | 306          |
| Kortfristiga fordringar               | 27           | 55           | 41           | 22           | 30           |
| Kassa och bank                        | 161          | 143          | 309          | 297          | 270          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>4 418</b> | <b>4 286</b> | <b>4 189</b> | <b>4 044</b> | <b>3 978</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |              |              |              |              |              |
| Eget kapital                          | 1 111        | 1 095        | 1 061        | 1 019        | 978          |
| Avsättningar                          | 39           | 37           | 27           | 26           | 24           |
| Långfristiga skulder                  | 2 060        | 1 910        | 1 810        | 1 810        | 1 810        |
| Kortfristiga skulder                  | 1 208        | 1 244        | 1 291        | 1 189        | 1 166        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>4 418</b> | <b>4 286</b> | <b>4 189</b> | <b>4 044</b> | <b>3 978</b> |

| FASTIGHETSVÄRDEN             | 2021         | 2020         | 2019         | 2018         | 2017         |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Marknadsvärde fastigheter *  | 6 333        | 5 873        | 5 438        | 5 171        | 5 058        |
| Bokförtvärde fastigheter *   | 3 897        | 3 805        | 3 480        | 3 390        | 3 364        |
| <b>Orealiserat övervärde</b> | <b>2 436</b> | <b>2 068</b> | <b>1 958</b> | <b>1 781</b> | <b>1 694</b> |

\* 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.

Deras samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag uppgår till 6 333 (5 873) MSEK per 2021-12-31, varav Turning Torso ingår med 1 550 MSEK. Jämfört med föregående år innebär detta en ökning, med förvärv inkluderade på 7,8 (8,0) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 897 (3 805) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 2 436 (2 068) MSEK.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 911,4 (734,9) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 168,0 (142,2) MSEK.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 2 060 (1 910) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,0 (0,0) MSEK.

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

## FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn för HSB Malmö fastställs årligen av styrelsen, vilket senast skedde den 10 juni 2021. Finanspolicyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av bl. a. likviditetsförvaltning, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Malmö är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

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

Under året har krediter och lånelöften om totalt 1 100 MSEK refinansierats och utökats på löptider från 1 till 3 år, för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Mot bakgrund av den låga belåningsgraden på föreningens fastigheter, bedöms HSB Malmös samlade risk i detta avseende som låg. Koncernens bestånd av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevoly skulle påverka koncernens räntekostnad med 17,6 (15,9) MSEK.

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

## 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 förvaldade 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 685 (671) MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 911 (735) 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 133 %. 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 169,4 (396,2) MSEK, varav förvärv av dotterföretag utgör 0,0 (192,2) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,2 (0,1) MSEK. Utrangering av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 4,3 (2,2) MSEK och i moderföreningen till 0,0 (0,4) MSEK.

## MILJÖ OCH KLIMAT

HSB Malmö är ISO-certifierade i enlighet med 9001:2015 och ISO 26000. Genom att kontinuerligt arbeta med ständiga förbättringar för ökad kvalitet, förväntar vi oss en säkrare leverans, och på sikt nöjdare kunder, medlemmar och anställda.

I mars 2021 genomfördes en periodisk revision av våra processer enligt ISO 9001:2015 med ett positivt resultat med fem mindre avvikelser och tre observationer som har genererat förbättringsåtgärder, varav samtliga förutom tre stängdes direkt och de återstående hanteras löpande.

Vår egendecklaration för ISO 26000 har verifierats genom steg 2 enligt SIS-SP2:2015 och godkändes 2020-03-30. Med ISO 26000 har vi nu större fokus på socialt ansvarstagande och en revidering kommer att ske under 2022.

## 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 2021 inkom 8 (35) motioner, varav sex drogs tillbaka för att istället behandlas på föreningsstämman 2022. Mötet beslutade av de två som behandlades, att avslå en och anse en besvarad.

### STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 april 2021. Mot bakgrund av rådande omständigheter i omvärlden med anledning av pandemin genomfördes stämman digitalt med möjlighet till poströstning. Hasse Hajar och Helcio Apgaua valdes in som nya ledamöter på två år och ersatte Åsa Holmander och Peter Gladoić Håkansson som då lämnade styrelsen. Björn Andersson och Niclas Ellberg fick förnyat förtroende och valdes om för en period om två år. Styrelsen har följande sammansättning:

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

Till föreningsgranskare omvaldes Björn Klefbohm och Bengt-Åke Hägg samt ett nyval av Rikard Andersson, tidigare suppleant.

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 2021 har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av delårsrapport och årsredovisning. Ett sammanträde har behandlat budget. Utöver detta har sex fördjupningsmöten och konferenser hållits där också valda affärsområden varit involverade för en mer fördjupad verksamhetsanalys.

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

### NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2021

| Styrelsemöte nr         | Not                          | 1                     | 2      | 3       | 4                  | 5               | 6      | 7       | 8      | 9     | 10     | 11    |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|--------|---------|--------------------|-----------------|--------|---------|--------|-------|--------|-------|
| Datum                   |                              | 8 jan<br>Per<br>caps. | 4 mars | 18 mars | 12 april<br>Konst. | 29 apr<br>Extra | 29 apr | 10 juni | 1 sept | 7 okt | 11 nov | 2 dec |
| Kent Andersson          | Styrelsens ordförande        | •                     | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Cecilia Bothén          | Vice ordförande              | •                     | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Björn Andersson         | Ledamot                      | •                     | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Christina Jahn          | Ledamot                      | •                     | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Niclas Ellberg          | Ledamot                      | •                     | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Åsa Holmander           | Ledamot                      | 1                     | •      | •       | •                  |                 |        |         |        |       |        |       |
| Peter Gladoić Håkansson | Ledamot                      | 1                     | •      | •       | •                  |                 |        |         |        |       |        |       |
| Hasse Hajar             | Ledamot                      | 2                     |        |         | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Helcio Apgaua           | Ledamot                      | 2                     |        |         | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Peter Sandell           | Arbetstagarledamot           | •                     | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Peter Frank             | Arbetstagarledamot           | •                     | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Backer Khalil           | Suppleant arbetstagarledamot |                       | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |
| Tommy Lind              | Suppleant arbetstagarledamot |                       | •      | •       | •                  | •               | •      | •       | •      | •     | •      | •     |

### Noteringar

1. Avgick ur styrelsen 2021-04-08
2. Tillträdde som ledamot 2021-04-08

### Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

|                   |        |     |      |       |
|-------------------|--------|-----|------|-------|
| Ekonomi           | 11/2   | 1/6 | 30/9 | 25/11 |
| Motionsgenomgång  | 11/2   |     |      |       |
| Strategikonferens | 7-8/10 |     |      |       |

## 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         |
|--------------------------------|---------------|---------------|------------------------|----------------|
| <b>Ingående balans</b>         | <b>32 514</b> | <b>48 760</b> | <b>697 642</b>         | <b>778 916</b> |
| Insatser nettoförändring       | 712           | -             | -                      | 712            |
| Årets resultat                 | -             | -             | 26 296                 | 26 296         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>33 226</b> | <b>48 760</b> | <b>723 938</b>         | <b>805 924</b> |

| KONCERN                        | Andelskapital | Reservfond    | Fria reserver    | Totalt           |
|--------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående balans</b>         | <b>32 514</b> | <b>48 760</b> | <b>1 013 898</b> | <b>1 095 172</b> |
| Insatser nettoförändring       | 712           | -             | -                | 712              |
| Årets resultat                 | -             | -             | 15 599           | 15 599           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>33 226</b> | <b>48 760</b> | <b>1 029 497</b> | <b>1 111 483</b> |

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 697 641 976        |
| Årets resultat      | 26 295 579         |
| <b>Summa</b>        | <b>723 937 555</b> |

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

# NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

| NYCKELTAL FÖR KONCERNEN               | 2021          | 2020          | 2019          | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Driftsnetto fastigheter, MSEK         | 171,5         | 171,2         | 165,4         | 166,5         | 162,8         |
| Årets resultat, MSEK                  | 15,6          | 33,6          | 45,2          | 40,8          | 144,8         |
| Avkastning på eget kapital, %         | 1,7           | 3,6           | 4,4           | 4,3           | 15,0          |
| Avkastning på totalt kapital, %       | 1,1           | 1,7           | 1,9           | 1,8           | 5,7           |
| Kassalikviditet, %                    | 15,6          | 15,9          | 27,2          | 26,8          | 25,7          |
| Tillgänglig likviditet, %             | 77,7          | 64,2          | 81,4          | 85,7          | 68,6          |
| Soliditet, %                          | 25,2          | 25,6          | 25,4          | 25,2          | 24,6          |
| Justerad soliditet enligt HSBs kod, % | 49,2          | 47,3          | 48,1          | 46,9          | 45,7          |
| Avräkningslikviditet, %               | 133,1         | 109,5         | 150,1         | 143,5         | 108,4         |
| Skuldsättningsgrad, gånger            | 2,9           | 2,8           | 2,8           | 2,9           | 3,0           |
| Räntetäckningsgrad, gånger            | 1,6           | 2,2           | 2,5           | 2,5           | 2,6           |
| Medelantal anställda                  | 156           | 157           | 150           | 144           | 138           |
| Antal enskilda medlemmar              | 53 081        | 51 858        | 50 835        | 49 380        | 47 981        |
| Antal bostadsrättsföreningar          | 256           | 254           | 253           | 254           | 254           |
| <b>Totalt antal medlemmar</b>         | <b>53 337</b> | <b>52 112</b> | <b>51 088</b> | <b>49 634</b> | <b>48 235</b> |

## 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      |                |
|-------------------------------------------|---------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                           |         | 2021-12-31    | 2020-12-31    | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
| Nettoomsättning                           | 3,5     | 397 888       | 374 438       | 128 942        | 119 142        |
| Kostnad för sålda varor och tjänster      | 2,4,5,7 | -322 106      | -280 171      | -127 431       | -116 137       |
| <b>Bruttoresultat</b>                     |         | <b>75 782</b> | <b>94 267</b> | <b>1 511</b>   | <b>3 005</b>   |
| Försäljningskostnader                     | 2,7     | -7 524        | -8 275        | -7 278         | -7 533         |
| Administrationskostnader                  | 2,6,7   | -33 059       | -33 615       | -39 228        | -34 698        |
| Resultat från andelar i intresseföretag * | 8       | 12 336        | 18 419        |                |                |
| Övriga rörelsekostnader                   | 9       | -             | -30           | -              | -              |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |         | <b>47 535</b> | <b>70 766</b> | <b>-44 995</b> | <b>-39 226</b> |
| Resultat från andelar i intresseföretag * | 8       | -             | -             | 6 936          | 74 144         |
| Övriga finansiella intäkter               | 10      | 124           | 163           | 16 992         | 17 363         |
| Övriga finansiella kostnader              | 11      | -29 035       | -32 291       | -3 197         | -4 055         |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>         |         | <b>18 624</b> | <b>38 638</b> | <b>-24 264</b> | <b>48 226</b>  |
| Bokslutsdispositioner, koncernbidrag      |         | -             | -             | 50 560         | 59 622         |
| Skatt                                     | 12      | -3 025        | -5 039        | -              | -              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                     |         | <b>15 599</b> | <b>33 599</b> | <b>26 296</b>  | <b>107 848</b> |

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

# BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                   | Not | Koncern          |                  | HSB Malmö        |                  |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                              |     | 2021-12-31       | 2020-12-31       | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
| Belopp i TSEK                                |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>    | 13  | <b>32 350</b>    | <b>-</b>         | <b>32 350</b>    | <b>-</b>         |
| Byggnader och mark                           | 14  | 3 671 984        | 3 569 585        | -                | -                |
| Pågående ny-, till- och ombyggnation         | 15  | 224 559          | 235 847          | -                | -                |
| Inventarier                                  | 16  | 4 238            | 5 502            | 2 466            | 3 217            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     | <b>3 900 781</b> | <b>3 810 934</b> | <b>2 466</b>     | <b>3 217</b>     |
| Andelar i koncernföretag                     | 17  | -                | -                | 450 341          | 450 341          |
| Andelar i intresseföretag                    | 18  | 87 426           | 68 290           | 74 994           | 61 258           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 19  | 208 722          | 208 722          | 208 722          | 208 722          |
| Uppskjuten skattefordran                     | 26  | 111              | 59               | -                | -                |
| Andra långfristiga fordringar                | 20  | 328              | -                | 328              | -                |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     | <b>296 587</b>   | <b>277 071</b>   | <b>734 385</b>   | <b>720 321</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>4 229 718</b> | <b>4 088 005</b> | <b>769 201</b>   | <b>723 538</b>   |
| Kundfordringar/hyresfordringar               |     | 12 073           | 9 180            | 11 446           | 8 209            |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | -                | -                | 1 019 412        | 1 057 758        |
| Fordringar hos intresseföretag               | 21  | 39               | 852              | 39               | 852              |
| Skattefordran                                |     | 418              | 1                | 418              | -                |
| Övriga fordringar                            | 22  | 901              | 4 177            | 39               | 3 139            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23  | 13 612           | 41 390           | 3 328            | 34 957           |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     | <b>27 043</b>    | <b>55 600</b>    | <b>1 034 682</b> | <b>1 104 915</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>161 402</b>   | <b>142 869</b>   | <b>157 960</b>   | <b>132 238</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>188 445</b>   | <b>198 469</b>   | <b>1 192 642</b> | <b>1 237 153</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>4 418 163</b> | <b>4 286 474</b> | <b>1 961 843</b> | <b>1 960 691</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Belopp i TSEK                                    | Not           | Koncern          |                  | HSB Malmö        |                  |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                  |               | 2021-12-31       | 2020-12-31       | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
| Andelskapital                                    |               | 33 226           | 32 514           | 33 226           | 32 514           |
| Reservfond                                       |               | 48 760           | 48 760           | 48 760           | 48 760           |
| <b>Bundet eget kapital</b>                       |               | <b>81 986</b>    | <b>81 274</b>    | <b>81 986</b>    | <b>81 274</b>    |
| Balanserade vinstmedel                           |               | 1 013 898        | 980 299          | 697 642          | 589 794          |
| Årets resultat                                   |               | 15 599           | 33 599           | 26 296           | 107 848          |
| <b>Fritt eget kapital</b>                        |               | <b>1 029 497</b> | <b>1 013 898</b> | <b>723 938</b>   | <b>697 642</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                        | <b>24, 33</b> | <b>1 111 483</b> | <b>1 095 172</b> | <b>805 924</b>   | <b>778 916</b>   |
| Övriga avsättningar                              | 25            | 408              | 800              | 408              | 800              |
| Uppskjuten skatteskuld                           | 26            | 38 309           | 36 416           | -                | -                |
| <b>Avsättningar</b>                              |               | <b>38 717</b>    | <b>37 216</b>    | <b>408</b>       | <b>800</b>       |
| Skulder till kreditinstitut                      | 27, 32        | 2 060 000        | 1 910 000        | -                | -                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |               | <b>2 060 000</b> | <b>1 910 000</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar | 28            | 1 113 049        | 1 120 244        | 1 113 049        | 1 120 244        |
| Förskott från kunder                             |               | 23 690           | 21 591           | -                | 1                |
| Leverantörsskulder                               |               | 39 358           | 55 331           | 8 656            | 25 895           |
| Skulder till koncernföretag                      |               | -                | -                | 15 495           | 6 454            |
| Skatteskulder                                    |               | 2 242            | 2 410            | -                | 203              |
| Övriga skulder                                   | 30            | 2 267            | 16 431           | 1 780            | 13 997           |
| Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter         | 31            | 27 357           | 28 079           | 16 531           | 14 181           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      | <b>29</b>     | <b>1 207 963</b> | <b>1 244 086</b> | <b>1 155 511</b> | <b>1 180 975</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            |               | <b>4 418 163</b> | <b>4 286 474</b> | <b>1 961 843</b> | <b>1 960 691</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i TSEK                                                                       | Koncern         |                 | HSB Malmö      |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                                                                     | 2021-12-31      | 2020-12-31      | 2021-12-31     | 2020-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                 |                 |                |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 18 624          | 38 638          | -24 264        | 48 226          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                            | 66 909          | 141 555         | -6 317         | 102 891         |
| Betald skatt                                                                        | -1 770          | 472             | -621           | 105             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>83 763</b>   | <b>180 665</b>  | <b>-31 202</b> | <b>151 222</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                 |                 |                |                 |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | 28 974          | -14 167         | 82 865         | 45 971          |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            | -28 760         | 2 562           | -11 612        | 15 935          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>83 977</b>   | <b>169 060</b>  | <b>40 051</b>  | <b>213 128</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                 |                 |                |                 |
| Förvärv av dotterföretag                                                            | -               | -145 242        | -              | -               |
| Försäljning av dotterföretag                                                        | -               | -30             | -              | -               |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       | -32 408         | -               | -32 408        | -               |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -169 425        | -207 292        | -202           | -134            |
| Investeringar i finansiella tillgångar                                              | -7 128          | -               | -7 128         | -263 258        |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar                                       | -               | 4 282           | 38 346         | -               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-208 961</b> | <b>-348 282</b> | <b>-1 392</b>  | <b>-263 392</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                 |                 |                |                 |
| Förändring andelskapital                                                            | 712             | 615             | 712            | 615             |
| Upptagna lån                                                                        | 142 805         | 12 122          | -              | -               |
| Amortering av låneskulder                                                           | -               | -               | -13 649        | -118 100        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>143 517</b>  | <b>12 737</b>   | <b>-12 937</b> | <b>-117 485</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>18 533</b>   | <b>-166 485</b> | <b>25 722</b>  | <b>-167 749</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>142 869</b>  | <b>309 354</b>  | <b>132 238</b> | <b>299 987</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>161 402</b>  | <b>142 869</b>  | <b>157 960</b> | <b>132 238</b>  |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

|                                                                 | Koncern       |                | HSB Malmö     |                |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                 | 2021-12-31    | 2020-12-31     | 2021-12-31    | 2020-12-31     |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b> |               |                |               |                |
| Avgår resultatandel i intresseföretag                           | -12 336       | -18 419        | -6 936        | -2 002         |
| Erhållen utdelning från intresseföretag                         | -             | 88 300         | -             | 88 300         |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar                            | 75 316        | 70 509         | 1 011         | 17 388         |
| Resultat försäljning av anläggningstillgångar                   | 4 321         | 2 194          | -             | 364            |
| Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag                | -             | 130            | -             | -              |
| Avsättningar till pensioner                                     | 408           | -              | 408           | -              |
| Övriga avsättningar                                             | -800          | -1 159         | -800          | -1 159         |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>66 909</b> | <b>141 555</b> | <b>-6 317</b> | <b>102 891</b> |
| <b>Förvärv av dotterföretag</b>                                 |               |                |               |                |
| Materiella anläggningstillgångar                                | -             | 188 881        | -             | -              |
| Rörelsefordringar                                               | -             | 51             | -             | -              |
| Likvida medel                                                   | -             | 4 342          | -             | -              |
| <b>Summa tillgångar</b>                                         | <b>-</b>      | <b>193 274</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>       |
| Avsättningar                                                    | -             | 6 600          | -             | -              |
| Rörelseskulder                                                  | -             | 37 090         | -             | -              |
| <b>Summa skulder</b>                                            | <b>-</b>      | <b>43 690</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>       |
| Köpeskilling                                                    | -             | 149 584        | -             | -              |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten              | -             | -4 342         | -             | -              |
| <b>Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel</b>         | <b>-</b>      | <b>145 242</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>       |

# BOKSLUTSKOMMENTARER

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

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### Allmänt

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

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

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

### Koncernredovisning

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

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

### Intressebolagsredovisning

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

### Intäkter

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.

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad när de uppkommer. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

### Förvärvade immateriella tillgångar

|             |      |
|-------------|------|
| Dataprogram | 5 år |
|-------------|------|

### Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planerliga 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 & hyresgästpassningar | 20 år      |
| • Gemensamma utrymmen mm                       | 40 år      |
| • Markanläggningar                             | 20 år      |

#### Inventarier

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

#### Finansiella tillgångar

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

#### Leasingavtal

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

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

#### Aktieägartillskott

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

#### Säkringsredovisning

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

|                                        | 2021            |                  |        | 2020            |                  |        |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|--------|-----------------|------------------|--------|
|                                        | Styrelse och vd | Övriga anställda | Total  | Styrelse och vd | Övriga anställda | Total  |
| <b>HSB Malmö</b>                       |                 |                  |        |                 |                  |        |
| Löner och ersättningar                 | 3 014           | 59 569           | 62 583 | 2 859           | 56 129           | 58 988 |
| Sociala kostnader                      | 1 785           | 22 134           | 23 919 | 1 757           | 23 139           | 24 896 |
| (varav pensionskostnader) <sup>1</sup> | 694             | 3 603            | 4 297  | 681             | 5 161            | 5 842  |
| <b>Dotterbolag</b>                     |                 |                  |        |                 |                  |        |
| Löner och ersättningar                 | -               | 12 030           | 12 030 | -               | 10 899           | 10 899 |
| Sociala kostnader                      | -               | 4 512            | 4 512  | -               | 3 837            | 3 837  |
| (varav pensionskostnader)              | -               | 686              | 686    | -               | 793              | 793    |
| <b>Koncern</b>                         |                 |                  |        |                 |                  |        |
| Löner och ersättningar                 | 3 014           | 71 599           | 74 613 | 2 859           | 67 028           | 69 887 |
| Sociala kostnader                      | 1 785           | 26 646           | 28 431 | 1 757           | 26 977           | 28 734 |
| (varav pensionskostnader) <sup>2</sup> | 694             | 4 289            | 4 963  | 681             | 5 954            | 6 635  |

<sup>1</sup>Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 694 (681) TSEK.

<sup>2</sup>Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 694 (681) TSEK.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

| Namn                               | Uppdrag                         | Period    | Arvode/<br>fast lön <sup>3</sup> | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Summa        | Pensions-<br>kostnader |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------|----------------------------------|----------------------|--------------------|--------------|------------------------|
| Kent Andersson                     | Ordförande                      | jan - dec | 139                              | 12                   | -                  | 151          | -                      |
| Cecilia Bothén                     | Vice ordförande                 | jan - dec | 70                               | 18                   | -                  | 88           | -                      |
| Björn Andersson                    | Ledamot                         | jan - dec | 70                               | 1                    | -                  | 71           | -                      |
| Niclas Ellberg                     | Ledamot                         | jan - dec | 70                               | 11                   | -                  | 81           | -                      |
| Åsa Holmander                      | Ledamot                         | jan - apr | 24                               | 6                    | -                  | 30           | -                      |
| Peter Gladoić Håkansson            | Ledamot                         | jan - apr | 24                               | 7                    | -                  | 31           | -                      |
| Helcio Apgaua                      | Ledamot                         | maj - dec | 45                               | 10                   | -                  | 55           | -                      |
| Hasse Hajar                        | Ledamot                         | maj - dec | 45                               | 12                   | -                  | 57           | -                      |
| Christina Jahn                     | Ledamot                         | jan - dec | 70                               | 12                   | -                  | 82           | -                      |
| Peter Frank                        | Arbetstagarledamot              | jan - dec | 70                               | 11                   | -                  | 81           | -                      |
| Peter Sandell                      | Arbetstagarledamot              | jan - dec | 70                               | 11                   | -                  | 81           | -                      |
| Khalil Backer                      | Suppleant<br>arbetstagarledamot | jan - dec | 35                               | 5                    | -                  | 40           | -                      |
| Tommy Lind                         | Suppleant<br>arbetstagarledamot | jan - dec | 35                               | 5                    | -                  | 40           | -                      |
| <b>Summa styrelse <sup>4</sup></b> |                                 |           | <b>767</b>                       | <b>121</b>           | <b>-</b>           | <b>888</b>   | <b>-</b>               |
| Michael Carlsson                   | Verkställande direktör          | jan - dec | 2 126                            | -                    | 81                 | 2 207        | 694                    |
| <b>Summa vd <sup>5</sup></b>       |                                 |           | <b>2 126</b>                     | <b>-</b>             | <b>81</b>          | <b>2 207</b> | <b>694</b>             |
| <b>Summa totalt</b>                |                                 |           | <b>2 893</b>                     | <b>121</b>           | <b>81</b>          | <b>3 095</b> | <b>694</b>             |

<sup>3</sup> Inklusive semesterersättning.

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

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

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

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 30 inkomstbasbelopp vilket 2021 motsvarar en årslön om 2 046 000 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 Malmö:s sida gäller en uppsägningstid på arton månader och vid uppsägning från den verkställande direktören gäller en uppsägningstid på sex månader.

Michael Carlsson har även uppdrag i HSB Riksförbunds styrelse och erhåller där ett arvode på 88 660 kronor per år, i HSB Affärsstöds styrelse och erhåller där ett arvode på 34 100 kronor per år, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 34 100 kronor per år, samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 34 100 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/<br>fast lön | Rörlig<br>ersättning <sup>6</sup> | Övriga<br>förmåner | Summa      | Pensions-<br>kostnader |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|------------|------------------------|
| Andreas Ek                          | Valberedning - Ordförande  | jan - dec | 17                  | 9                                 | -                  | 26         | -                      |
| Rolf Brandt                         | Valberedning - Ledamot     | jan - dec | 17                  | 9                                 | -                  | 26         | -                      |
| Monica Bermsten                     | Valberedning - Sekreterare | jan - dec | 15                  | 9                                 | -                  | 24         | -                      |
| Hasse Hajar                         | Valberedning - Ledamot     | jan - apr | 9                   | 10                                | -                  | 19         | -                      |
| Robert Schultz                      | Valberedning - Ledamot     | maj - dec | 8                   | -                                 | -                  | 8          | -                      |
| Maria Jönsson                       | Valberedning - Ledamot     | maj - dec | 8                   | -                                 | -                  | 8          | -                      |
| Bengt-Åke Hägg                      | Föreningsgranskare         | jan - dec | 27                  | 12                                | -                  | 39         | -                      |
| Björn Klefbohm                      | Föreningsgranskare         | jan - dec | 27                  | 14                                | -                  | 41         | -                      |
| Rikard Andersson                    | Föreningsgranskare         | jan - dec | 15                  | 13                                | -                  | 28         | -                      |
| <b>Summa övriga förtroendevalda</b> |                            |           | <b>143</b>          | <b>76</b>                         | <b>-</b>           | <b>219</b> | <b>-</b>               |

<sup>6</sup> Exklusive kostnadsersättningar

## MEDELTAL ANSTÄLLDA

|                | 2021               |              |                  | 2020                 |              |                  |
|----------------|--------------------|--------------|------------------|----------------------|--------------|------------------|
|                | Antal<br>anställda | Varav<br>män | Varav<br>kvinnor | Antal an-<br>ställda | Varav<br>män | Varav<br>kvinnor |
| HSB Malmö      | 131                | 52%          | 48%              | 131                  | 54%          | 46%              |
| Dotterbolag    | 25                 | 80%          | 20%              | 26                   | 78%          | 22%              |
| <b>Koncern</b> | <b>156</b>         | <b>57%</b>   | <b>43%</b>       | <b>157</b>           | <b>58%</b>   | <b>42%</b>       |

## STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

|                           | 2021  |              |                  | 2020  |              |                  |
|---------------------------|-------|--------------|------------------|-------|--------------|------------------|
|                           | Antal | Varav<br>män | Varav<br>kvinnor | Antal | Varav<br>män | Varav<br>kvinnor |
| <b>HSB Malmö</b>          |       |              |                  |       |              |                  |
| Styrelseledamöter         | 9     | 7            | 2                | 9     | 6            | 3                |
| Ledande befattningshavare | 8     | 3            | 5                | 7     | 4            | 3                |
| <b>Koncern</b>            |       |              |                  |       |              |                  |
| Styrelseledamöter         | 9     | 7            | 2                | 9     | 6            | 3                |
| Ledande befattningshavare | 8     | 3            | 5                | 7     | 4            | 3                |

## SJUKFRÅNVARO

|                             | Koncern |      | HSB Malmö |      |
|-----------------------------|---------|------|-----------|------|
|                             | 2021    | 2020 | 2021      | 2020 |
| Total sjukfrånvaro          | 3,2%    | 4,0% | 3,4%      | 4,1% |
| varav långtidssjukskrivning | 1,1%    | 1,6% | 1,4%      | 1,8% |
| Sjukfrånvaro för män        | 2,3%    | 3,3% | 2,2%      | 3,1% |
| Sjukfrånvaro för kvinnor    | 4,5%    | 5,0% | 4,8%      | 5,2% |
| Anställda under 29 år       | 2,6%    | 2,5% | 2,7%      | 2,1% |
| Anställda 30-49 år          | 3,2%    | 5,1% | 3,7%      | 6,1% |
| Anställda 50 år eller äldre | 3,6%    | 3,3% | 3,4%      | 2,7% |

**NOT 3** NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN

|                                       | Koncern        |                | HSB Malmö      |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                       | 2021           | 2020           | 2021           | 2020           |
| Medlem och Kommunikation <sup>1</sup> | 24 217         | 22 569         | 24 217         | 22 569         |
| Fastigheter                           | 268 946        | 255 296        | -              | -              |
| Förvaltning                           | 92 909         | 85 201         | 92 909         | 85 201         |
| Övrigt                                | 11 816         | 11 372         | 11 816         | 11 372         |
| <b>Totalt</b>                         | <b>397 888</b> | <b>374 438</b> | <b>128 942</b> | <b>119 142</b> |

<sup>1</sup> Varav medlemsavgifter ingår med 16 937 (16 911) TSEK  
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

| Medlemsverksamhet      | Koncern        |                | HSB Malmö      |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | 2021           | 2020           | 2021           | 2020           |
| Medlemsintäkter        | 16 937         | 16 911         | 16 937         | 16 911         |
| <b>Summa intäkter</b>  | <b>16 937</b>  | <b>16 911</b>  | <b>16 937</b>  | <b>16 911</b>  |
| Tidning                | -4 190         | -4 163         | -4 190         | -4 163         |
| Utbildning             | -955           | -973           | -955           | -973           |
| HSB Ledamot            | -5 056         | -5 050         | -5 056         | -5 050         |
| HSB Riksförbund        | -3 164         | -3 055         | -3 164         | -3 055         |
| Medlemsverksamhet      | -5 981         | -4 805         | -5 981         | -4 805         |
| <b>Summa kostnader</b> | <b>-19 346</b> | <b>-18 046</b> | <b>-19 346</b> | <b>-18 046</b> |
| <b>Totalt</b>          | <b>-2 409</b>  | <b>-1 135</b>  | <b>-2 409</b>  | <b>-1 135</b>  |

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten

**NOT 4** DRIFTNETTO FASTIGHETSFÖRVALTNING

|                                | Koncern        |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | 2021           | 2020           |
| Hysesintäkter                  | 292 245        | 277 213        |
| Övriga intäkter                | 1 046          | 1 773          |
| Drift- och underhållskostnader | -112 678       | -98 636        |
| Tomträttsavgäld                | -2 325         | -2 311         |
| Fastighetsskatt                | -6 773         | -6 878         |
| <b>Driftnetto</b>              | <b>171 515</b> | <b>171 161</b> |

**NOT 5** INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

|                         | HSB Malmö |         |
|-------------------------|-----------|---------|
|                         | 2021      | 2020    |
| Försäljning av tjänster | 11 078    | 10 732  |
| Köpta tjänster          | -236      | -250    |
| Hyreskostnader          | -11 044   | -10 470 |

**NOT 6** ARVODEN TILL REVISORER

|                                                | Koncern      |            | HSB Malmö  |            |
|------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
|                                                | 2021         | 2020       | 2021       | 2020       |
| <b>Revisionsuppdrag</b>                        |              |            |            |            |
| KPMG AB                                        | 930          | 841        | 482        | 466        |
| Föreningsgranskare, inklusive sociala avgifter | 126          | 124        | 126        | 124        |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>1 056</b> | <b>965</b> | <b>608</b> | <b>590</b> |
| <b>Andra uppdrag</b>                           |              |            |            |            |
| KPMG AB                                        | 140          | 392        | 140        | 392        |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>140</b>   | <b>392</b> | <b>140</b> | <b>392</b> |

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

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

|                                      | Koncern        |                | HSB Malmö     |               |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                      | 2021           | 2020           | 2021          | 2020          |
| <b>Fördelning per tillgångstyp</b>   |                |                |               |               |
| Byggnader                            | -73 647        | -68 524        | -             | -             |
| Inventarier                          | -1 669         | -1 909         | -1 011        | -1 231        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-75 316</b> | <b>-70 433</b> | <b>-1 011</b> | <b>-1 231</b> |
| <b>Fördelning per funktion</b>       |                |                |               |               |
| Kostnad för sålda varor och tjänster | -74 120        | -69 600        | -             | -398          |
| Administrationskostnader             | -1 196         | -833           | -1 011        | -833          |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-75 316</b> | <b>-70 433</b> | <b>-1 011</b> | <b>-1 231</b> |

**NOT 8** RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

|                                                    | Koncern       |               | HSB Malmö    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                    | 2021          | 2020          | 2021         | 2020          |
| Resultatandelar från intressebolag                 | 12 336        | 18 382        | 6 936        | 1 965         |
| Vinst vid försäljning av andelar i intresseföretag | -             | 37            | -            | 37            |
| Nedskrivning av andelar i intresseföretag          | -             | -             | -            | -16 158       |
| Övriga poster                                      | -             | -             | -            | 88 300        |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>12 336</b> | <b>18 419</b> | <b>6 936</b> | <b>74 144</b> |

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

**NOT 9** ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

|                                      | Koncern  |            | HSB Malmö |          |
|--------------------------------------|----------|------------|-----------|----------|
|                                      | 2021     | 2020       | 2021      | 2020     |
| Förlust vid avyttring av dotterbolag | -        | -30        | -         | -        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-</b> | <b>-30</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |

**NOT 10** ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

|                              | Koncern    |            | HSB Malmö     |               |
|------------------------------|------------|------------|---------------|---------------|
|                              | 2021       | 2020       | 2021          | 2020          |
| Ränteintäkter                | 42         | 52         | 1             | 3             |
| Ränteintäkter koncernföretag | -          | -          | 16 910        | 17 249        |
| Föreningsavgälder            | 82         | 111        | 81            | 111           |
| <b>Totalt</b>                | <b>124</b> | <b>163</b> | <b>16 992</b> | <b>17 363</b> |

**NOT 11** ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

|                               | Koncern        |                | HSB Malmö     |               |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                               | 2021           | 2020           | 2021          | 2020          |
| Räntekostnader koncernföretag | -              | -              | -9            | -3            |
| Övriga räntekostnader         | -29 035        | -32 291        | -3 188        | -4 052        |
| <b>Totalt</b>                 | <b>-29 035</b> | <b>-32 291</b> | <b>-3 197</b> | <b>-4 055</b> |

## NOT 12 SKATT

|                                          | Koncern       |               | HSB Malmö |          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|-----------|----------|
|                                          | 2021          | 2020          | 2021      | 2020     |
| Aktuell skatt                            | -1 185        | -594          | -         | -        |
| Uppskjuten skatt                         | -1 840        | -4 445        | -         | -        |
| <b>Totalt</b>                            | <b>-3 025</b> | <b>-5 039</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| Aktuell skatt för året                   | -1 185        | -594          | -         | -        |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | -             | -             | -         | -        |
| <b>Aktuell skatt</b>                     | <b>-1 185</b> | <b>-594</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| Uppskjuten skatt fastigheter             | -126          | -589          | -         | -        |
| Uppskjuten skatt avseende övrigt         | -1 714        | -4 098        | -         | -        |
| Uppskjuten skatt avseende ny skattesats  | -             | 242           | -         | -        |
| <b>Uppskjuten skatt</b>                  | <b>-1 840</b> | <b>-4 445</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| Underskottsavdrag                        | -250 494      | -258 815      | -249 095  | -278 326 |

## Avstämning effektiv skatt

|                                                   | Koncern       |            |               |            | HSB Malmö     |           |                |           |
|---------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|-----------|----------------|-----------|
|                                                   | 2021          |            | 2020          |            | 2021          |           | 2020           |           |
| Resultat efter finansnetto                        | 18 624        |            | 38 638        |            | -24 264       |           | 48 226         |           |
| Koncernbidrag                                     | -             |            | -             |            | 50 560        |           | 59 622         |           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        | <b>18 624</b> |            | <b>38 638</b> |            | <b>26 296</b> |           | <b>107 848</b> |           |
| Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)          | -3 837        | 21%        | -8 269        | 21%        | -5 417        | 21%       | -23 079        | 21%       |
| Ej skattepliktiga intäkter                        | 3 489         | -19%       | 3 818         | -10%       | 3 489         | -13%      | 22 714         | -21%      |
| Ej avdragsgilla kostnader                         | -4 781        | 26%        | -4 585        | 12%        | -3 142        | 12%       | -6 393         | 6%        |
| Uppskjuten skatt - underskottsavdrag ej aktiverat | 551           | -3%        | 564           | -1%        | 2 243         | -9%       | 3 933          | -4%       |
| Uppskjuten skatt - resultat från intressebolag    | 1 112         | -6%        | 3 942         | -10%       | -             | -         | -              | -         |
| Uppskjuten skatt - effekt av ändrade skattesatser | -             | -          | 35            | 0%         | -             | -         | -              | -         |
| Ändrad taxering                                   | 35            | 0%         | -             | -          | -             | -         | -              | -         |
| Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag           | 406           | -2%        | -544          | 1%         | 2 827         | -11%      | 2 825          | -3%       |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                      | <b>-3 025</b> | <b>16%</b> | <b>-5 039</b> | <b>13%</b> | <b>0</b>      | <b>0%</b> | <b>0</b>       | <b>0%</b> |

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

**NOT 13** IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                                   | Koncern       |          | HSB Malmö     |          |
|-----------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|
|                                   | 2021          | 2020     | 2021          | 2020     |
| <b>Anskaffningsvärden</b>         |               |          |               |          |
| Ingående balans                   | -             | -        | -             | -        |
| Årets anskaffningar               | 32 408        | -        | 32 408        | -        |
| <b>Utgående balans</b>            | <b>32 408</b> | <b>-</b> | <b>32 408</b> | <b>-</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b> |               |          |               |          |
| Ingående balans                   | -             | -        | -             | -        |
| Årets avskrivningar               | -58           | -        | -58           | -        |
| <b>Utgående balans</b>            | <b>-58</b>    | <b>-</b> | <b>-58</b>    | <b>-</b> |
| <b>Restvärde</b>                  | <b>32 350</b> | <b>-</b> | <b>32 350</b> | <b>-</b> |

**NOT 14** BYGGNADER OCH MARK

|                                    | Koncern          |                  | HSB Malmö |          |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------|----------|
|                                    | 2021             | 2020             | 2021      | 2020     |
| <b>Anskaffningsvärden</b>          |                  |                  |           |          |
| Ingående balans                    | 4 225 279        | 3 953 671        | -         | -        |
| Årets anskaffningar                | 39 104           | 57 594           | -         | -        |
| Årets anskaffningar - förvärv      | -                | 190 601          | -         | -        |
| Årets utrangeringar                | -7 836           | -2 400           | -         | -        |
| Omklassificeringar                 | 141 263          | 25 813           | -         | -        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>4 397 810</b> | <b>4 225 279</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>  |                  |                  |           |          |
| Ingående balans                    | -645 914         | -577 644         | -         | -        |
| Årets utrangeringar                | 3 515            | -1 239           | -         | -        |
| Omklassificeringar                 | -                | 1 493            | -         | -        |
| Årets avskrivningar                | -73 647          | -68 524          | -         | -        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>-716 046</b>  | <b>-645 914</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b> |                  |                  |           |          |
| Ingående balans                    | -9 780           | -9 780           | -         | -        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>-9 780</b>    | <b>-9 780</b>    | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Restvärde</b>                   | <b>3 671 984</b> | <b>3 569 585</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| varav byggnad                      | 3 194 920        | 3 093 858        | -         | -        |
| varav markanläggning               | 49 394           | 48 493           | -         | -        |
| varav mark                         | 427 670          | 427 234          | -         | -        |
| Skattemässigt restvärde            | 2 926 480        | 2 817 534        | -         | -        |
| Verkligt värde                     | 6 333 200        | 5 873 100        | -         | -        |

**NOT 15** PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

|                                      | Koncern        |                | HSB Malmö |          |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------|----------|
|                                      | 2021           | 2020           | 2021      | 2020     |
| <b>Anskaffningsvärden</b>            |                |                |           |          |
| Ingående balans                      | 235 847        | 113 577        | -         | -        |
| Årets tillkommande investeringar     | 129 975        | 149 576        | -         | -        |
| Omklassificeringar                   | -141 263       | -27 306        | -         | -        |
| <b>Utgående balans</b>               | <b>224 559</b> | <b>235 847</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>224 559</b> | <b>235 847</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |

**NOT 16** INVENTARIER

|                                          | Koncern        |                | HSB Malmö      |                 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                          | 2021           | 2020           | 2021           | 2020            |
| <b>Anskaffningsvärden</b>                |                |                |                |                 |
| Ingående balans                          | 34 908         | 38 853         | 16 868         | 20 677          |
| Årets anskaffningar                      | 348            | 135            | 201            | 134             |
| Årets avyttringar                        | -1 585         | -4 080         | -1 585         | -3 943          |
| <b>Utgående balans</b>                   | <b>33 671</b>  | <b>34 908</b>  | <b>15 484</b>  | <b>16 868</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>        |                |                |                |                 |
| Ingående balans                          | -29 406        | -31 213        | -13 651        | -15 999         |
| Årets avyttringar                        | 1 585          | 3 716          | 1 585          | 3 579           |
| Årets avskrivningar                      | -1 612         | -1 909         | -952           | -1 231          |
| <b>Utgående balans</b>                   | <b>-29 433</b> | <b>-29 406</b> | <b>-13 018</b> | <b>-13 651</b>  |
| <b>Restvärde</b>                         | <b>4 238</b>   | <b>5 502</b>   | <b>2 466</b>   | <b>3 216,87</b> |
| Varav fastighetsinventarier              | 1 104          | 1 577          | -              | -               |
| <b>Leasingavtal avseende inventarier</b> |                |                |                |                 |
| Anskaffningsvärde                        | 5 257          | 4 639          | 4 034          | 2 249           |
| Avgifter inom 1 år                       | 1 523          | 1 267          | 1 126          | 544             |
| Avgifter 1-5 år                          | 769            | 1 558          | 431            | 452             |
| Avgifter senare än 5 år                  | -              | -              | -              | -               |
| <b>Hysesavtal</b>                        |                |                |                |                 |
| Avgifter inom 1 år                       | 1 285          | 1 251          | 12 453         | 12 067          |
| Avgifter 1-5 år                          | 1 569          | 2 607          | 13 721         | 9 951           |
| Avgifter > 5 år                          | -              | -              | -              | -               |

## NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

|                               | HSB Malmö      |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
|                               | 2021           | 2020           |
| <b>Anskaffningsvärden</b>     |                |                |
| Ingående balans               | 450 341        | 450 341        |
| Årets förändring              | -              | -              |
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>450 341</b> | <b>450 341</b> |

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

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

## NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

|                                    | Koncern       |               | HSB Malmö      |                |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                    | 2021          | 2020          | 2021           | 2020           |
| <b>Anskaffningsvärden</b>          |               |               |                |                |
| Ingående balans                    | 68 290        | 161 753       | 96 735         | 118 316        |
| Årets anskaffningar                | -             | -1 527        | -              | -1 527         |
| Årets försäljning                  | -             | -100          | -              | -100           |
| Årets resultatandelar              | 12 336        | 18 689        | 6 936          | 1 971          |
| Utdelning                          | -             | -93 600       | -              | -5 000         |
| Övriga poster                      | 6 800         | 2 275         | 6 800          | 2 275          |
| Omklassificeringar                 | -             | -19 200       | -              | -19 200        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>87 426</b> | <b>68 290</b> | <b>110 471</b> | <b>96 735</b>  |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b> |               |               |                |                |
| Ingående balans                    | -             | -19 200       | -35 477        | -38 519        |
| Återförd nedskrivning              | -             | 19 200        | -              | 19 200         |
| Årets nedskrivningar               | -             | -             | -              | -16 158        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-35 477</b> | <b>-35 477</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>      | <b>87 426</b> | <b>68 290</b> | <b>74 994</b>  | <b>61 258</b>  |

| Innehav                        | Org.nr      | Säte  | Förvärvsdatum | Antal aktier/andelar | Kapitalandel | Anskaffn. värde | Nedskrivning   | Bokfört värde Koncern | Bokfört värde HSB Malmö |
|--------------------------------|-------------|-------|---------------|----------------------|--------------|-----------------|----------------|-----------------------|-------------------------|
| HSB Betladan Exploatering HB   | 969717-2584 | Malmö | 2006-06-26    | 1                    | 50%          | 50              | -              | 18 183                | 18 183                  |
| HSB Projekt i Malmö HB         | 969744-3183 | Malmö | 2020-08-31    | 1                    | 50%          | -1 527          | -              | 15 881                | 14 213                  |
| HSB Projekt Holding i Malmö AB | 556788-3268 | Malmö | 2009-12-10    | 50 000               | 50%          | 75 000          | -35 477        | 50 291                | 39 523                  |
| HSB Nya Ellstorp Holding AB    | 559271-1781 | Malmö | 2020-10-30    | 250                  | 50%          | 25              | -              | 3 071                 | 3 075                   |
| <b>Totalt</b>                  |             |       |               |                      |              | <b>73 548</b>   | <b>-35 477</b> | <b>87 426</b>         | <b>74 994</b>           |

**NOT 19** ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                                                 | Koncern        |                | HSB Malmö      |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2021           | 2020           | 2021           | 2020           |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 208 722        | 208 722        | 208 722        | 208 722        |
| Årets anskaffningar                             | -              | -              | -              | -              |
| Årets försäljningar                             | -              | -              | -              | -              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>208 722</b> | <b>208 722</b> | <b>208 722</b> | <b>208 722</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            | <b>208 722</b> | <b>208 722</b> | <b>208 722</b> | <b>208 722</b> |

| Innehav                  | Typ   | Antal     | Datum      | Anskaff.<br>värde | Ned-<br>skrivning | Bokfört<br>värde |
|--------------------------|-------|-----------|------------|-------------------|-------------------|------------------|
| HSB Riksförbund Ek. För. | Andel | 3 868 311 | 1925-12-01 | 208 710           | -                 | 208 710          |
| Fonus                    | Andel | 1         | 1976-06-30 | 12                | -                 | 12               |
| <b>Totalt</b>            |       |           |            | <b>208 722</b>    | <b>-</b>          | <b>208 722</b>   |

**NOT 20** ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

|                                                 | Koncern    |          | HSB Malmö  |          |
|-------------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                                                 | 2021       | 2020     | 2021       | 2020     |
| Ingående anskaffningsvärde                      | -          | 61       | -          | 61       |
| Årets anskaffning                               | 328        | -        | 328        | -        |
| Årets amortering                                | -          | -61      | -          | -61      |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>328</b> | <b>-</b> | <b>328</b> | <b>-</b> |
| Ingående nedskrivning                           | -          | -61      | -          | -61      |
| Återförd nedskrivning                           | -          | 61       | -          | 61       |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            | <b>328</b> | <b>-</b> | <b>328</b> | <b>-</b> |
| Kapitalförsäkringar                             | 328        | -        | 328        | -        |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>328</b> | <b>-</b> | <b>328</b> | <b>-</b> |

**NOT 21** FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

|                                            | Koncern   |            | HSB Malmö |            |
|--------------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|
|                                            | 2021      | 2020       | 2021      | 2020       |
| Fordringar för exploatering i handelsbolag | 39        | 852        | 39        | 852        |
| <b>Totalt</b>                              | <b>39</b> | <b>852</b> | <b>39</b> | <b>852</b> |

**NOT 22** ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | Koncern    |              | HSB Malmö |              |
|--------------------------------|------------|--------------|-----------|--------------|
|                                | 2021       | 2020         | 2021      | 2020         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 901        | 4 177        | 39        | 3 139        |
| <b>Totalt</b>                  | <b>901</b> | <b>4 177</b> | <b>39</b> | <b>3 139</b> |

**NOT 23** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                         | Koncern       |               | HSB Malmö    |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                         | 2021          | 2020          | 2021         | 2020          |
| Upplupna tomträttsavgälder              | 1 170         | 1 169         | -            | -             |
| Upplupna räntor/räntebidrag             | 6 067         | 2 411         | -            | -             |
| Förutbetalad kostnad digital utveckling | -             | 32 408        | -            | 32 408        |
| Övrigt                                  | 6 375         | 5 402         | 3 328        | 2 549         |
| <b>Totalt</b>                           | <b>13 612</b> | <b>41 390</b> | <b>3 328</b> | <b>34 957</b> |

**NOT 24** FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| HSB MALMÖ                      | Andels kapital | Reservfond    | Balanserade vinstmedel | Totalt         |
|--------------------------------|----------------|---------------|------------------------|----------------|
| <b>Ingående balans</b>         | <b>32 514</b>  | <b>48 760</b> | <b>697 642</b>         | <b>778 916</b> |
| Insatser nettoförändring       | 712            | -             | -                      | 712            |
| Årets resultat                 | -              | -             | 26 296                 | 26 296         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>33 226</b>  | <b>48 760</b> | <b>723 938</b>         | <b>805 924</b> |

| KONCERN                        | Andels kapital | Reservfond    | Fria reserver    | Totalt           |
|--------------------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående balans</b>         | <b>32 514</b>  | <b>48 760</b> | <b>1 013 898</b> | <b>1 095 172</b> |
| Insatser nettoförändring       | 712            | -             | -                | 712              |
| Årets resultat                 | -              | -             | 15 599           | 15 599           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>33 226</b>  | <b>48 760</b> | <b>1 029 497</b> | <b>1 111 483</b> |

**NOT 25** ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

|                     | Koncern    |            | HSB Malmö  |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | 2021       | 2020       | 2021       | 2020       |
| Övriga avsättningar | 408        | 800        | 408        | 800        |
| <b>Totalt</b>       | <b>408</b> | <b>800</b> | <b>408</b> | <b>800</b> |

**NOT 26** UPPSKJUTEN SKATTESKULD / FORDRAN

|                                              | Koncern       |               | HSB Malmö |          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|-----------|----------|
|                                              | 2021          | 2020          | 2021      | 2020     |
| Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark | -3 561        | -3 561        | -         | -        |
| Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark   | 93 361        | 93 234        | -         | -        |
| Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag  | -51 602       | -53 316       | -         | -        |
| <b>Totalt</b>                                | <b>38 198</b> | <b>36 357</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |

**NOT 27** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                          | Koncern          |                  | HSB Malmö |          |
|------------------------------------------|------------------|------------------|-----------|----------|
|                                          | 2021             | 2020             | 2021      | 2020     |
| Förfall inom ett år från balansdagen     | -                | -                | -         | -        |
| Förfall 1-5 år efter balansdagen         | 2 060 000        | 1 910 000        | -         | -        |
| Förfall senare än 5 år efter balansdagen | -                | -                | -         | -        |
| <b>Totalt</b>                            | <b>2 060 000</b> | <b>1 910 000</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 810 (2 510) MSEK varav 2 060 (1 910) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 1 050 MSEK, förfaller under 2022 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

| Räntebindningstid             | Koncern          |              |
|-------------------------------|------------------|--------------|
|                               | 2021             | Ränta        |
| Inom 1 år                     | 1 060 000        | 1,74%        |
| Inom 2 år                     | 100 000          | 0,00%        |
| Inom 3 år                     | 300 000          | 0,21%        |
| Inom 4 år                     | 300 000          | 0,36%        |
| Inom 5 år                     | 200 000          | 0,34%        |
| Över 5 år                     | 100 000          | 0,20%        |
| <b>Summa/Genomsnittsränta</b> | <b>2 060 000</b> | <b>1,02%</b> |

Koncernens skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallade swapavtal och räntetak. Koncernen har upptagit sammanlagda avtal om 1 600 (1 400) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2021-12-31 till 14,8 (-5,5) MSEK.

#### NOT 28 SKULDER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

|                                                         | Koncern          |                  | HSB Malmö        |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                         | 2021             | 2020             | 2021             | 2020             |
| <b>Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar</b> |                  |                  |                  |                  |
| Avräkning bostadsrättsföreningar - Avistamedel          | 684 599          | 658 644          | 684 599          | 658 644          |
| Avräkning bostadsrättsföreningar - Bundna medel         | 428 450          | 461 600          | 428 450          | 461 600          |
| <b>Totalt</b>                                           | <b>1 113 049</b> | <b>1 120 244</b> | <b>1 113 049</b> | <b>1 120 244</b> |

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

#### NOT 29 CHECKRÄKNINGSKREDIT

|                          | Koncern       |               | HSB Malmö     |               |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                          | 2021          | 2020          | 2021          | 2020          |
| Beviljad kredit          | 60 000        | 60 000        | 10 000        | 10 000        |
| Utnyttjad kredit         | -             | -             | -             | -             |
| <b>Outnyttjad kredit</b> | <b>60 000</b> | <b>60 000</b> | <b>10 000</b> | <b>10 000</b> |

#### NOT 30 ÖVRIGA SKULDER

|                                     | Koncern      |               | HSB Malmö    |               |
|-------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                     | 2021         | 2020          | 2021         | 2020          |
| Avräkning övriga förvaltade företag | -            | 12 510        | -            | 12 510        |
| Personalens källskatt               | 1 683        | 1 550         | 1 421        | 1 337         |
| Mervärdesskatt                      | 122          | 413           | 111          | -             |
| Deponerade hyror                    | -            | 1 543         | -            | -             |
| Övriga skulder                      | 462          | 415           | 248          | 150           |
| <b>Totalt</b>                       | <b>2 267</b> | <b>16 431</b> | <b>1 780</b> | <b>13 997</b> |

**NOT 31** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                 | Koncern       |               | HSB Malmö     |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                 | 2021          | 2020          | 2021          | 2020          |
| Upplupen semesterskuld          | 10 754        | 9 638         | 9 134         | 8 107         |
| Sociala avgifter                | 5 316         | 4 842         | 4 535         | 4 102         |
| Upplupna löner och ersättningar | 487           | 312           | 487           | 312           |
| Upplupna räntor                 | 1 790         | 1 366         | 605           | 384           |
| Övrigt                          | 9 010         | 11 921        | 1 770         | 1 276         |
| <b>Totalt</b>                   | <b>27 357</b> | <b>28 079</b> | <b>16 531</b> | <b>14 181</b> |

**NOT 32** STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| STÄLLDA SÄKERHETER                                                |  | Koncern          |                  | HSB Malmö      |                |
|-------------------------------------------------------------------|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                                                   |  | 2021             | 2020             | 2021           | 2020           |
| <b>För skulder till kreditinstitut</b>                            |  |                  |                  |                |                |
| Fastighetsinteckningar                                            |  | 2 330 145        | 2 097 506        | -              | -              |
| Varav outnyttjade i eget förvar                                   |  | -177 600         | -110 226         | -              | -              |
| <b>Utnyttjade ställda säkerheter</b>                              |  | <b>2 152 545</b> | <b>1 987 280</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>För pensionsåtaganden i andra långfristiga fordringar</b>      |  |                  |                  |                |                |
| Kapitalförsäkring                                                 |  | 328              | -                | 328            | -              |
| <b>För eventualförpliktelser och garantier</b>                    |  |                  |                  |                |                |
| Spärrade bankmedel                                                |  | -                | 8 000            | -              | -              |
| <b>Totalt ställda säkerheter</b>                                  |  | <b>2 152 873</b> | <b>1 995 280</b> | <b>328</b>     | <b>-</b>       |
| <b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>                                       |  |                  |                  |                |                |
|                                                                   |  | Koncern          |                  | HSB Malmö      |                |
|                                                                   |  | 2021             | 2020             | 2021           | 2020           |
| Garantieförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar |  | 9 900            | 20 025           | 9 900          | 20 025         |
| Borgensåtaganden för nyproduktion                                 |  | 187 193          | 583 326          | 179 193        | 583 326        |
| Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer                     |  | 2 496            | 2 151            | 2 256          | 2 151          |
| Garantiförbindelser exploateringsavtal                            |  | 8 375            | 25 000           | 8 375          | 25 000         |
| <b>Totalt</b>                                                     |  | <b>207 964</b>   | <b>630 502</b>   | <b>199 724</b> | <b>630 502</b> |

**NOT 33** VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 2 mars 2022

Kent Andersson (ordförande)

Cecilia Bothén (vice ordförande)

Björn Andersson

Hasse Hajar

Helcio Apgaua

Christina Jahn

Niclas Ellberg

Tommy Lind (arbetstagarrepresentant)

Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 mars 2022

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 2021. 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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

### REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 2 mars 2022

KPMG AB

David Olow  
*Auktoriserad revisor*

# FÖRENINGSSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Malmö ägs och styrs av drygt 53 000 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads- och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bospår som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder i hela landet, även på platser där få vill bygga men många vill bo.

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

## HSBS KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

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

## HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSSTYRNING

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

## HANTERING AV HSBS VARUMÄRKE

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

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

## HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSSTYRNING

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

storlek, organisation och verksamhet.

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

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

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

Koden är uppbyggd på åtta principer, i stället för som tidigare mer detaljerade regler. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara", i stället för den tidigare principen "följ eller förklara".

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

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

## 2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

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

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

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

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

## 2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

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

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

### FULLMÄKTIGE

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

### NOMINERINGAR TILL STYRELSEN

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

### MOTIONSHANTERING

Av HSB Malmöns stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång.

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på webben.

### ORDFÖRANDE-/VALBEREDNINGSKONFERENS

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

### UTBILDNING

HSB Malmö bedriver en omfattande utbildningsverksam-

het. Ett 30 tal utbildningstillfällen har genomförts digitalt under 2021.

## 2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

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

HSB Malmö har 256 medlemsföreningar, vilka deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. Under 2021 har bostadsrättsföreningarna inom ramen för medlemskapet kunnat använda sig av gemensamma avtal (el, försäkringar och volymrabatter hos olika leverantörer), styrelsestöd, juridisk rådgivning till skapande av en hemsida.

### HSBS NORMALSTADGAR

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

### HSB STÄMMA/ÅRSMÖTE

När det gäller ägarrelationen fanns på årsmötet den 8 april 2021 110 fullmäktige representerade. Årsmötet var öppet att följa digitalt inom föreningen via länk.

## 2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

*Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.*

Redan under hösten 2020 påbörjades planeringen inför 2021 års föreningsstämma särskilt med anledning av pågående coronapandemi.

HSB Malmöns styrelse beslutade att föreningsstämman 2021 skulle hållas helt på distans med elektronisk uppkoppling och att utomstående inte skulle ha rätt att närvara. För att säkerställa den tekniska möjligheten till deltagande erbjöds fullmäktige att delta vid två testomgångar för att bekanta sig med mötesystemet.

Kallelse till föreningsstämman skickades med e-post till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med övriga årsmöteshandlingar på webben.

HSB Malmöns föreningsstämma hölls den 8 april 2021 genom mötesystemet Easymeet. Vd, styrelseordförande och en beslutsför styrelse deltog på årsmötet. Även ledamot från valberedningen, föreningsgranskare, revisorer samt personer föreslagna för inval var närvarande på årsmötet.

Inför årsmötet hade det inkommit två motioner, vilket

framgår av förvaltningsberättelsen.

Protokollet från föreningsstämman publicerades inom tre veckor på webben.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även fanns i årsredovisningen.

## 2.5 VALBEREDNINGEN

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

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

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

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

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

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

Valberedningen har följande sammansättning efter årsmötet 2021:

- Anders Ek, brf Manligheten, *ordförande*
- Rolf Brandt, *brf Domaren*
- Monica Bermsten, *brf Domaren*
- Mari Jönsson, *brf Fosietorp*
- Robert Schultz, *medlemsgruppen*

Mandattiden är ett år.

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

## 2.6 STYRELSEN

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

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

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

Styrelsen har inte inrättat något arbetsutskott.

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

Styrelsen har under år 2021 hållit 11 styrelsesammanträden.

Redovisning av styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2021 framgår av förvaltningsberättelsen.

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

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

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

## 2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

Vd:s lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön

och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd efter avstämning med ordförande samt rapporteras till styrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

## 2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

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

### FINANSIELL RAPPORTERING

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

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

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet.

HSB Malmö har egen inlåning av medel från bostadsrättsföreningar och sköter betalningar på uppdrag av bostadsrättsföreningarna. HSB Malmö står under finansinspektionens tillsyn.

### INTERNREVISION

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

### INTERN KONTROLL

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Malmös verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2021. Verksamhetsplanen utgår ifrån HSBs kompass och beskriver vision, uppdrag, process för dess framtagande, värderingar, mål och uppföljning.

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

### REVISORER

På föreningsstämman i maj 2021 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, ett auktoriserat revisionsbolag. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden se punkt 2.6. För utförlig presentation av revisorn se HSB Malmös webb. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i december.

### FÖRENINGSGRANSKARE

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

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

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

På föreningsstämman i maj 2021 valdes i enlighet med valberedningens förslag tre föreningsgranskare. För sammansättning och närvaro se närvaro styrelsesammanträden under punkt 2.6. För utförlig presentation av föreningsgranskarna se HSB Malmös webb.

# GRANSKNINGSRAPPORT

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

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

Föreningsgranskarna har för sitt uppdrag haft 9 antal protokollförda möten. Kontakt har tagits med föreningens revisorer, valberedning och styrelsens ordförande, styrelsen enskilt samt därutöver haft möten/intervjuer med vd och ledning för att samla information.

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

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

ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

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

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

Malmö den 2 mars 2022

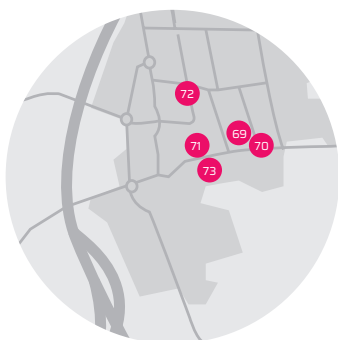
Björn Klefbohm  
*Föreningsgranskare*

Bengt-Åke Hägg  
*Föreningsgranskare*

Rikard Andersson  
*Föreningsgranskare*

# HSB MALMÖS FASTIGHETER

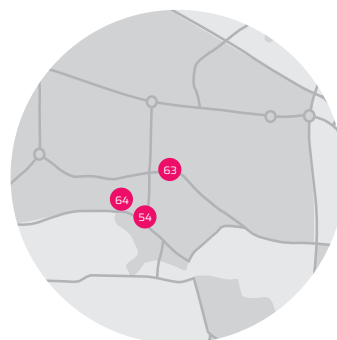
| Nr                                          | Fastighetsbeteckning         | Läge                           | Byggår    | Omb år | Antal lgh    | Bostadsyta     | Lokalymta     | Totalyta       | Taxvärde         |
|---------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------|--------|--------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| 1                                           | ANSVARET 5                   | Nobeltorget                    | 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 / Gränlunda         | 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 / Gränlunda         | 1956      |        | 6            | 410            | 0             | 410            | 4 413            |
| 11                                          | DRAKEN 10                    | Riseberga                      | 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                  | Slottstaden / Kronprinsen      | 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 / Gränlunda         | 1948      |        | 10           | 686            | 0             | 686            | 6 057            |
| 20                                          | HARVEN 14 & 15               | Trelleborg / Gränlunda         | 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                    | Gamla Staden / Drottningtorget | 1929      |        | 13           | 1 741          | 272           | 2 013          | 37 534           |
| 23                                          | HÖKÖPINGE 55:104/PARKHUSEN 1 | Hököpinge                      | Mark      |        | 31           | 1 886          | 0             | 1 886          | 2 532            |
| 24                                          | HÖKÖPINGE 55:105/PARKHUSEN 2 | Hököpinge                      | Mark      |        | 31           | 1 886          | 0             | 1 886          | 2 532            |
| 25                                          | JUDITH 11                    | Rörsjöstaden                   | 1929      | 2012   | 12           | 1 107          |               | 1 107          | 21 000           |
| 26                                          | JUDITH 12                    | Rörsjöstaden                   | 1929      | 2016   | 21           | 1 818          | 353           | 2 171          | 39 309           |
| 27                                          | KAPELLMÄSTAREN 4             | Lindeborg                      | 2003      |        | 52           | 4 108          | 0             | 4 108          | 49 200           |
| 28                                          | KAPELLMÄSTAREN 7             | Lindeborg                      | 2004      |        | 52           | 4 121          | 0             | 4 121          | 49 200           |
| 29                                          | KVADRATEN 66                 | Trelleborg / Gränlunda         | 1956      |        | 6            | 470            | 130           | 600            | 5 023            |
| 30                                          | KVADRATEN 81                 | Trelleborg / Gränlunda         | 1956      |        | 7            | 613            | 211           | 824            | 6 635            |
| 31                                          | LEKATTEN 4                   | Möllevången                    | 1903      | 1978   | 34           | 1 830          | 104           | 1 934          | 37 149           |
| 32                                          | LISTER 9                     | Slottstaden / Erikslust        | 1945      |        | 30           | 1 860          | 173           | 2 033          | 39 738           |
| 33                                          | MARIA 10                     | Rörsjöstaden                   | 1900      | 2018   | 27           | 1 369          |               | 1 369          | 31 200           |
| 34                                          | MARIA 2                      | Rörsjöstaden                   | 1929      | 2018   | 22           | 1 801          |               | 1 801          | 38 200           |
| 35                                          | MARIA 3                      | Rörsjöstaden                   | 1903      | 2018   | 26           | 1 387          |               | 1 387          | 31 000           |
| 36                                          | MARIA 4                      | Rörsjöstaden                   | 1929      | 2018   | 23           | 1 741          |               | 1 741          | 37 000           |
| 37                                          | MARIA 5                      | Rörsjöstaden                   | 1929      | 2018   | 27           | 1 455          |               | 1 455          | 33 000           |
| 38                                          | MARIA 9                      | Rörsjöstaden                   | 1929      | 2018   | 31           | 1 575          |               | 1 575          | 36 000           |
| 39                                          | MYNTET 3                     | Västra Sorgenfri               | 1939      |        | 19           | 776            | 15            | 791            | 13 774           |
| 40                                          | MYNTET 6                     | Västra Sorgenfri               | 1948      |        | 16           | 1 088          |               | 1 088          | 15 000           |
| 41                                          | MYNTET 8                     | Västra Sorgenfri               | 1968      |        | 42           | 3 123          | 1 447         | 4 570          | 61 200           |
| 42                                          | NIBELUNGEN 1                 | Söderkulla                     | 1998/1998 |        | 97           | 4 259          | 277           | 4 536          | 32 145           |
| 43                                          | OLGA 10                      | Rörsjöstaden                   | 1929      | 2018   | 21           | 1 225          |               | 1 225          | 26 600           |
| 44                                          | PETERSTORP 3                 | Ribersborg                     | 1938      | 2016   | 61           | 7 047          | 0             | 7 047          | 189 123          |
| 45                                          | RACKETEN 2/SPORTSBYRN        | Hyllie                         | 2016      |        | 128          | 6 975          | 352           | 7 327          | 135 475          |
| 46                                          | RIPAN 14                     | Lugnet                         | 1987      |        | 55           | 4 065          | 342           | 4 407          | 98 200           |
| 47                                          | RÄDJURET 6                   | Davidshall                     | 1930      |        | 23           | 1 670          | 505           | 2 175          | 49 496           |
| 48                                          | SAGAN 15                     | Västra Sorgenfri               | 1962      |        | 28           | 1 820          | 85            | 1 905          | 26 277           |
| 49                                          | SAGAN 16                     | Västra Sorgenfri               | 1971      |        | 31           | 2 075          | 80            | 2 155          | 31 198           |
| 50                                          | SKONAREN 3                   | Västra Hamnen                  | 2012      |        | 35           | 2 606          | 86            | 2 692          | 71 530           |
| 51                                          | SLUPEN 1                     | Västra Hamnen                  | 2012      |        | 47           | 3 228          |               | 3 228          | 83 000           |
| 52                                          | SPIGGAN 2                    | Östra Sorgenfri                | 2020      |        | 52           | 2 655          | 54            | 2 709          | 66 636           |
| 53                                          | STRUTSEN 24                  | Limhamn                        | 1948      |        | 24           | 1 299          | 110           | 1 409          | 26 362           |
| 54                                          | SVEDALA 5:3                  | Svedala / Tofta                | 1945      |        | 14           | 879            | 14            | 893            | 10 506           |
| 55                                          | TIMGLASET 3                  | Möllevången                    | 1935      | 2012   | 35           | 1 684          | 44            | 1 728          | 27 769           |
| 56                                          | TONFISKEN 25                 | Limhamn                        | 1947      |        | 27           | 1 231          | 185           | 1 416          | 28 646           |
| 57                                          | VARGEN 6                     | Davidshall                     | 1931      |        | 14           | 1 392          | 20            | 1 412          | 33 453           |
| 58                                          | VINGSNÄCKAN 2/GRAFITEN       | Limhamn / Kalkbrottet          | 2017      |        | 32           | 2 034          | 0             | 2 034          | 43 000           |
| 59                                          | VINGSNÄCKAN 3/KALKHUSEN      | Limhamn / Kalkbrottet          | 2011      |        | 34           | 2 531          | 0             | 2 531          | 50 800           |
| 60                                          | ÖRNEN 4                      | Rådmansvången                  | 1929      | 2003   | 11           | 1 030          | 984           | 2 014          | 28 528           |
| <b>HSB SUNDSFASTIGHETER AB</b>              |                              |                                |           |        | <b>2 219</b> | <b>153 052</b> | <b>19 611</b> | <b>172 663</b> | <b>3 246 925</b> |
| 61                                          | BOCKEN 3                     | Trelleborg / Gränlunda         | 1954      | 2001   | 34           | 1 817          | 200           | 2 017          | 20 959           |
| 62                                          | BOCKEN 6 (MARK)              | Trelleborg / Gränlunda         | Mark      |        |              |                |               |                | 280              |
| 63                                          | SVEDALA 4:3                  | Svedala / Påskaledet           | 1940      | 1991   | 16           | 1 098          | 5             | 1 103          | 13 916           |
| 64                                          | SVEDALA 64:10                | Svedala / Tofta                | 1946      | 1993   | 8            | 548            | 89            | 637            | 6 123            |
| <b>SKÅNEKOMANIET BOCKEN AB</b>              |                              |                                |           |        | <b>58</b>    | <b>3 463</b>   | <b>294</b>    | <b>3 757</b>   | <b>41 278</b>    |
| 65                                          | BOCKEN 5                     | Trelleborg / Gränlunda         | 1929      |        | 12           | 928            |               | 928            | 10 004           |
| 66                                          | KOLJAN 7                     | Limhamn                        | 1929      |        | 10           | 633            | 329           | 962            | 17 495           |
| 67                                          | LUDVIGSRO 6                  | Dalaplan                       | 1938      |        | 16           | 780            | 200           | 980            | 12 111           |
| 68                                          | LUDVIGSRO 7                  | Dalaplan                       | 1938      |        | 22           | 865            | 245           | 1 110          | 14 687           |
| <b>FASTIGHETS AB BÖRGBOCKEN</b>             |                              |                                |           |        | <b>60</b>    | <b>3 206</b>   | <b>774</b>    | <b>3 980</b>   | <b>54 297</b>    |
| 69                                          | SVALAN 8 & 9                 | Vellinge                       | 1965      |        | 34           | 2 678          | 0             | 2 678          | 32 400           |
| <b>SUNDSFASTIGHETER STORA GRÖNEGATAN AB</b> |                              |                                |           |        | <b>34</b>    | <b>2 678</b>   | <b>0</b>      | <b>2 678</b>   | <b>32 400</b>    |
| 70                                          | GÖKEN 8                      | Vellinge                       | 1964      |        | 16           | 1 136          | 142           | 1 278          | 14 290           |
| <b>SUNDSFASTIGHETER ÖSTERGATAN AB</b>       |                              |                                |           |        | <b>16</b>    | <b>1 136</b>   | <b>142</b>    | <b>1 278</b>   | <b>14 290</b>    |
| 71                                          | MÅSEN 13                     | Vellinge                       | 1992      |        | 24           | 1 934          | 654           | 2 588          | 30 341           |
| <b>SUNDSFASTIGHETER BÖRJESGÅNGEN AB</b>     |                              |                                |           |        | <b>24</b>    | <b>1 934</b>   | <b>654</b>    | <b>2 588</b>   | <b>30 341</b>    |
| 72                                          | GÄDDAN 4                     | Vellinge                       | 1981      |        | 24           | 1 944          | 18            | 1 962          | 25 307           |
| <b>SUNDSFASTIGHETER KOMPANIGATAN AB</b>     |                              |                                |           |        | <b>24</b>    | <b>1 944</b>   | <b>18</b>     | <b>1 962</b>   | <b>25 307</b>    |
| 73                                          | VARGEN MINDRE 1              | Vellinge                       | 2002      |        | 8            | 638            | 277           | 915            | 14 135           |
| <b>SUNDSFASTIGHETER MÅRTENSGATAN AB</b>     |                              |                                |           |        | <b>8</b>     | <b>638</b>     | <b>277</b>    | <b>915</b>     | <b>14 135</b>    |
| <b>HSB SUNDSFASTIGHETER MED DOTTERBOLAG</b> |                              |                                |           |        | <b>2 443</b> | <b>168 051</b> | <b>21 770</b> | <b>189 821</b> | <b>3 458 973</b> |



**VELLINGE**



**TRELLEBORG**



**SVEDALA**



**HÖKÖPINGE**



**HSB – där möjligheterna bor**

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