



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB MALMÖ



INNEHÅLL

HSB Malmö i korthet	3	Förvaltningsberättelse	14
Ordförande & vd	4	Nyckeltal	20
Årets höjdpunkter	6	Resultaträkning	21
Fastighetsbestånd	8	Balansräkning	22
Styrelse	9	Kassaflödesanalys	24
Ledning	10	Bokslutskommentar	25
Valberedning & Revisorer	11	Revisionsberättelse	41
Föreningsstyrningsrapport	12		

HSB MALMÖ I KORTHET

Våra medlemmar äger!

HSB Malmö är en demokratiskt styrd organisation som ägs av 48 000 medlemmar – främst enskilda personer och bostadsrättsföreningar. Det gör oss till den tredje största regionala HSB-föreningen i Sverige.

Vi bygger, äger och förvaltar fastigheter – totalt cirka 2 200 hyreslägenheter och 30 000 bostadsrättslägenheter i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

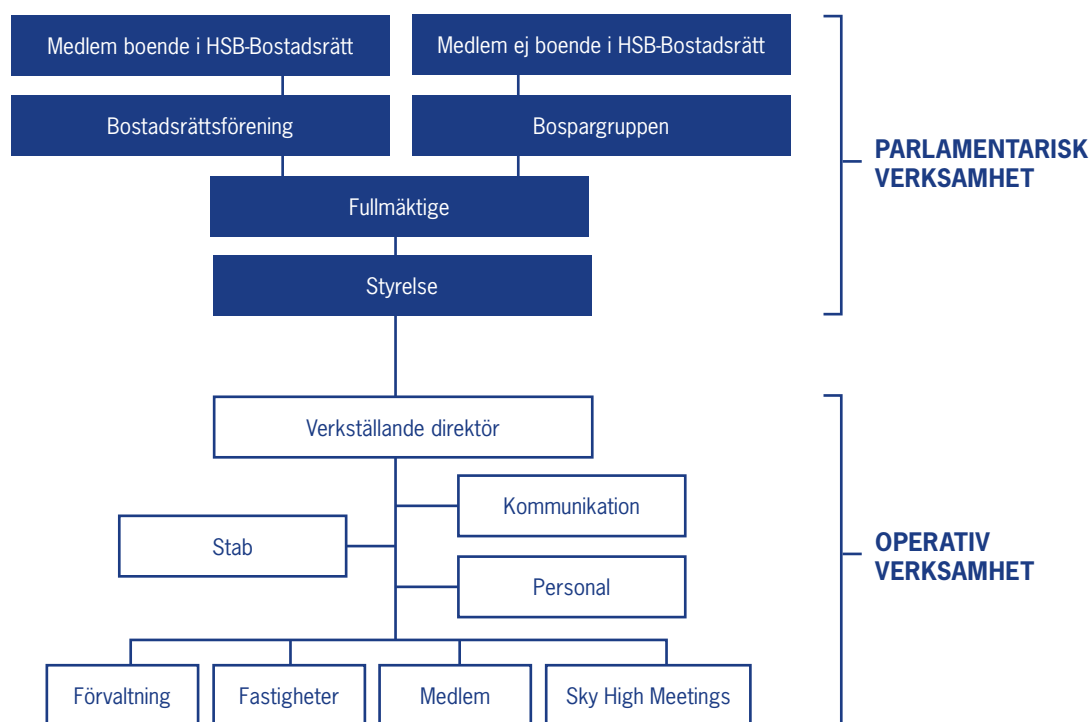
Våra förvaltningstjänster sträcker sig från ekonomisk administration till tekniska konsulttjänster, för i första hand bostadsrättsföreningar.

Dessutom erbjuder vi våra medlemmar bland annat bospårande, utbildningar och löpande rådgivning. Och tillsammans skapar vi det goda boendet.

ORGANISATIONSSCHEMA

HSB har över en halv miljon enskilda medlemmar i Sverige. Dessa är även medlemmar i, och ägare av, någon av landets 29 regionala HSB-föreningar, exempelvis HSB Malmö.

De regionala föreningarna är i sin tur medlemmar i, och ägare av, HSB Riksförbund. Nedan kan du se hur HSB Malmö är organiserat.



"JAG ÄR OMGIVEN AV SUPERHJÄLTAR"

En kväll häromveckan såg jag en superhjältefilm i soffan där hemma. Den var väl som de där filmerna är mest – övermänsklig hjälte med superkraft lyfter tåg med ena handen och fångar skurkar med den andra.

När eftertexterna började rulla funderade jag på vad som definierar en hjälte. Det måste vara en person som ägnar sin tid åt att hjälpa andra, som inte handlar utifrån egen vinning. Då slog det mig att jag är omgiven av dessa superhjältar, dagligen. De finns i alla våra föreningar.

Att bo i en bostadsrätt innebär att ta ansvar, inte bara för sitt eget boende utan även för sina grannars. Men det där vet du som styrelseledamot allting om. För det är du som är den sanna superhjälten. Du som spenderar oändligt många timmar på din fritid i möten, försöker komma fram till konsensus, lyssnar på din granne, förstår och förklarar. Som inte driver din egen agenda, eller söker uppmärksamhet kring din egen person. Utan du förvaltar och arbetar på bästa sätt för att ta tillvara på föreningens och medlemmarnas intressen.

Ibland är verkligheten precis som i filmen – när motgångar drabbar oss, kommer styrkan fram. En av våra bostadsrättsföreningar fick under året uppleva en tid av stor frustration och utsatt-het då det misstänkts ha förekommit ekonomiska oegentligheter. Oskyldiga medlemmar har blivit drabbade och mina tankar går självklart till dem.

Samtidigt har jag imponerats av det driv och engagemang som finns ute i våra bostadsrättsföreningar. Vilken kraft! Men även superhjältar behöver vila ibland – ingen orkar dra tunga lass ensam. Därför finns partners och precis som Batman har Robin, finns vi. Ditt engagemang får oss att vilja bli bättre. Vi finns till för dig och vi har ett stort ansvar att ge alla våra medlemmar och förtroendevalda rätt förutsättningar att påverka sitt boende.

Claes Caroli
ordförande i
HSB Malmös styrelse



FÖRÄNDRINGARNAS ÅR

Samtidigt som Sverige i januari nådde tio miljoner invånare rivstartade vi på HSB Malmö med rekordmånga byggprojekt och flera tillskott till vår fastighetsportfölj.

Ni är många som flyttade in i våra nyproducerade lägenheter och vi skapar två nya kvarter i centrala Malmö – Sorgenfri och Södra Nyhamnen. Året har dock inte bara varit fyllt av framgångar. Vi fick erfara det värsta tänkbara när enstaka individer utnyttjade och kränkte bostadsrättens demokrati.

Framför oss har vi ett stort uppdrag att få människor att förstå bostadsrätten som boendeform. Det är inte lätt – men det är vårt ansvar. Ett steg i rätt riktning är att vi under året påbörjade vår stora digitala resa, som vi länge har legat i startgroparna för. Nu kraftsamlar HSB nationellt och satsar 200 miljoner kronor på digitala tjänster. Vi på HSB Malmö har överlåtit våra aktier i HSB ProjektPartner till HSB Riksförbund och i utbyte fått medlemsinsatser i HSB Riksförbund, vilket innebär att vi säkerställer vår digitala utveckling.

Vad innebär digitaliseringen och vad ska vi göra så att det inte förblir ett modeord i ett strategidokument som mest samlar damm?

Vi behöver fler som engagerar sig i sitt boende och med digitaliseringens hjälp kan vi lättare bjuda in till samtal – med alla. I slutändan handlar det om demokrati och om social och hållbar utveckling.

Ett nytt bolag har bildats nationellt för att hantera betaltjänster gemensamt för hela HSB. Medlemsbeviset har blivit digitalt och vi arbetar för en mer digital kundsupport med chattfunktion. För dig som behöver utträta ett ärende som kräver särskild behörighet kommer du enkelt och säkert logga in med bank-ID på den nya digitala plattformen "Mitt HSB".

Det personliga mötet är viktigt och vi fortsätter med våra omtäckta utbildningar, nätverksträffar och seminarier. Dessutom kommer vi, precis som i somras, åka ut på turné och besöka bostadsrätter och medlemsevenemang.

Jag vill tacka alla medarbetare, medlemmar, kunder och förtroendevalda för detta år. Jag är stolt över det nytänk som präglar vår organisation och jag ser fram emot ett nytt år tillsammans – fullt av handlingskraft!



Michael Carlsson
verkställande direktör



ÅRETS HÖJDPUNKTER



109

nyproducerade
lägenheter står
inflyttningsbara



600

nya bostäder
planeras och byggs

VI FÖRVÄRVAR...

Två fastigheter vid *Södervärn* och en på *Limhamn*, totalt 48 lägenheter.
Byggrätt vid *Malmö Centralstation*.
Mark vid *Sorgenfri* i Malmö.

VI PLANERAR OCH BYGGER...

- *Sorgenfri* – mitt i Malmö. Stadens äldsta bevarade industriområde håller på att förvandlas till en levande småskalig kvartersstad. Vårt kvarter kommer bestå av cirka 100 bostäder, hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter.
- *Södra Nyhamnen* – ny stadsdel intill Malmö Centralstation. Planerar att bygga cirka 150 lägenheter med storslagen utsikt och havet som granne.
- *Hyllie* – 89 lägenheter i HSB brf Sportsbyn i Hyllie
- *Hököpinge* – 90 lägenheter bredvid Bruksparken.
- *Klagshamn* – 71 lägenheter vid kalkbrottet.
- *Limhamns sjöstad* – 99 lägenheter i HSB brf Kaptenen.

Vi förvaltar...

Under året tecknar vi 145 förvaltningsavtal. Totalt har 323 kunder avtal med oss – allt från ekonomisk administration till tekniska konsulttjänster.



Skapar ett vackrare Malmö för våra hyresgäster

Vi restaurerar våra sekelskifteshus i Rörsgårdstaden till originalutförande och förnyar tvättstugor och miljörum.

Vi tecknar hyresavtal med livsmedelskedjan Lidl som kommer att flytta in i Turning Torso Gallery.

Den stora digitala resan startar

Vi överlåter våra aktier i HSB ProjektPartner till HSB Riksförbund och får i utbyte medlemsinsatser i HSB Riksförbund, vilket innebär att vi säkerställer vår digitala utveckling. Digitaliseringen ger många fördelar, framförallt ska det höja värdet för våra medlemmar och kunder.

Bosparare

Vi har totalt 7 633 bosparare. 404 personer får under året en hyreslägenhet hos oss och av dessa är 240 bosparare.

Den genomsnittliga bospararen som får en lägenhet har 105 poäng. Den med högst poäng har 1 166 poäng och den med lägst har 0 poäng.

En bosparpoäng motsvarar 100 kronor.

138 medarbetare!

Under året ökar vi med 7 nyanställda. Vi är totalt 138 medarbetare på HSB Malmö (inkl. dotterbolag), varav 44 % är kvinnor och 56 % är män.

Medlemsförmåner

Under sommaren nappar 445 simsugna HSB:are på att gratis lära sig simma, vilket motsvarar 23 skolklasser. En livsviktig medlemsförmån!

872 förtroendevalda deltar vid några av våra kostnadsfria utbildningar.

På sommaren är vi ute på turné och besöker brf:er och hyresgäster, har grillkvällar och minglar.



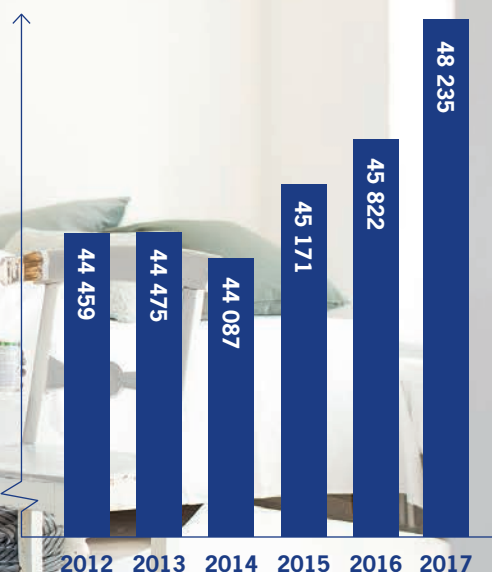
445

HSB:are lär sig att simma helt gratis!



Många flyttar in i sina nyproducerade lägenheter

- 24 lägenheter i HSB brf Rosenhyddan i Hököpinge
- 53 lägenheter i HSB brf Gråsejen 2 på Gamla Limhamn
- 32 hyreslägenheter vid Limhamns kalkbrott



Antalet enskilda medlemmar i HSB Malmö ökar under året med 2 413. Antalet nya bosparare är 1 494.

BOSPARRÅDET

Bosparrådets uppdrag är att vara en länk mellan HSB Malmö och bosparfullmäktige och belysa frågor från bosparare. Bosparfullmäktige utsåg Sonja Jernström,

Mats Andersson, Eva Gawell, Jan Wettbo, Anita Nicklasson och Ingalill Tillgren. 2017 inleds ett arbete med att kartlägga HSB Malmös bosparare och deras behov.

HSB MALMÖS FASTIGHETER

FASTIGHETSBETECKNING	LÄGE	BYGGÅR/ OMB ÅR	ANTAL LGH	BOSTADSYTA	LOKALYTA	TOTALYTA	TAXVÄRDE 2016
Arken 3	Möllevången	1929/1983	53	3 780	240	4 020	51 672
Arken 4	Möllevången	1929	64	3 496	40	3 536	44 527
Arken 5	Möllevången	1985	21	1 419	21	1 440	21 604
Arken 6	Möllevången	1929	93	6 617	464	7 081	91 990
Arken 7	Möllevången	1929	5	662	225	887	9 642
Bocken 7	Trelleborg	1929	7	482	153	635	4 201
Clara 13	Lugnet	1929/1979	13	709	248	957	12 674
Clara 14	Lugnet	1985	148	11 679	103	11 782	170 127
Delfinen 38	Trelleborg	1956	6	410	0	410	3 379
Draken 10	Bulttofta	2012	17	1 352	0	1 352	18 242
Erikstorp 6	Ribersborg	1933	34	2 475	0	2 475	42 000
Flagskepparen 5	Västra Hamnen	2009	28	1 910	116	2 026	41 636
Flora 8	Rörsjöstaden	1929	13	1 214	363	1 577	22 849
Fyndet 7	Möllevången	1938	19	841	0	841	10 660
Fören 3 (HSB Turning Torso)	Västra Hamnen	2005	148	13 385	5 729	19 114	502 400
Fören 3 (Turning Torso Gallery)	Västra Hamnen	2006	37	2 721	16 733	19 454	111 994
Haren 29	Trelleborg	1948	10	686	0	686	4 704
Harven 14 & 15	Trelleborg	1947	63	4 011	486	4 497	32 895
Hedvig 9	Södervärn	1992	66	4 833	2 551	7 384	82 912
Husaren 4	Drottningtorget	1929	13	1 741	272	2 013	26 813
Judith 11	Rörsjöstaden	1929/1979	11	1 053	0	1 053	15 200
Judith 12	Rörsjöstaden	1929/2010	21	1 743	350	2 093	29 410
Kapellmästaren 4	Lindeborg	2003	52	4 108	0	4 108	38 200
Kapellmästaren 7	Lindeborg	2004	52	4 122	0	4 122	39 200
Kvadraten 66	Trelleborg	1956	6	470	130	600	4 001
Kvadraten 81	Trelleborg	1956	7	613	176	789	5 133
Lister 9	Ribersborg	1945	30	1 852	186	2 038	32 716
Maria 10	Rörsjöstaden	1900/1960	27	1 369	0	1 369	21 600
Maria 2	Rörsjöstaden	1929/1986	22	1 801	0	1 801	27 200
Maria 3	Rörsjöstaden	1929/1975	26	1 387	0	1 387	22 000
Maria 4	Rörsjöstaden	1929/1981	23	1 741	0	1 741	26 800
Maria 5	Rörsjöstaden	1929/1975	27	1 455	0	1 455	23 400
Maria 9	Rörsjöstaden	1929/1975	31	1 574	0	1 574	25 200
Myntet 3	Sorgenfri	1939	19	776	15	791	10 414
Myntet 6	Sorgenfri	1948	16	1 084	0	1 084	12 400
Myntet 8	Sorgenfri	1968	42	3 123	1 430	4 553	51 087
Nibelungen 1	Söderkulla	1998	97	4 259	277	4 536	26 204
Olga 10	Rörsjöstaden	1929/1975	21	1 225	0	1 225	18 800
Peterstorp 3	Ribersborg	1938/2016	61	7 048	567	7 615	115 826
Racketen 2 (Sportsbyn)	Hyllie	2016	128	6 975	1 684	8 659	110 151
Ripan 14	Lugnet	1986	53	4 010	5 137	9 147	75 199
Rådjuret 6	Davidshall	1930	23	1 670	309	1 979	36 207
Sagan 15	Västra Sorgenfri	1962	28	1 820	1 668	3 488	22 533
Sagan 16	Västra Sorgenfri	1971	31	2 073	1 852	3 925	26 494
Skonaren 3	Västra Hamnen	2012	35	2 605	86	2 691	57 077
Slupen 1	Västra Hamnen	2012	47	3 282	0	3 282	70 200
Strutsen 24	Limhamn	1948	24	1 299	89	1 388	22 200
Spiggan 2	Sorgenfri	Mark	0	0	0	0	13 034
Timglaslet 3	Möllevången	1935/2012	35	1 684	42	1 726	23 405
Vargen 6	Davidshall	1931	14	1 392	20	1 412	23 828
Vingsnäckan 2 (Graften)	Limhamn	2017	32	2 034	0	2 034	35 000
Vingsnäckan 3 (Kalkhusen)	Limhamn	2011	34	2 532	0	2 532	43 000
Örnen 4	Rådmansvången	1929/1989	11	1 030	984	2 014	22 125
HSB Sundsfastigheter AB			1 944	137 632	42 746	180 378	2 432 165
Drivan 16	Möllevången	1937	64	3 476	1 255	4 731	50 800
Lekatten 4	Möllevången	1903/1978	34	1 830	104	1 934	26 795
Tonfisker 25	Limhamn	1947	26	1 224	0	1 224	23 908
Västra Hamnen Förvaltnings AB			124	6 530	1 359	7 889	101 503
Bocken 3	Trelleborg	1950	34	1 817	190	2 007	17 885
Bocken 6	Trelleborg	Mark	0	0	0	0	180
Skånekompaniet Bocken AB			34	1 817	190	2 007	18 065
Svedala 64:10	Svedala	1946	8	548	0	548	4 449
Svedala 4:3	Svedala	1940	16	1 098	0	1 098	9 394
Svedala Hyresfastigheter AB			24	1 646	0	1 646	13 843
Bocken 5	Trelleborg	1929	12	928	0	928	7 856
Fastighets AB Borgbocken			12	928	0	928	7 856
Ludvigsgro 6	Dalaplan	1938	16	781	200	981	9 520
Ludvigsgro 7	Dalaplan	1938	22	865	245	1 110	11 680
Ludvigsgro 6 Förvaltning AB			38	1 646	445	2 091	21 200
Koljan 7	Limhamn	1929	10	947	329	1 276	13 939
Skånekompaniet Koljan AB			10	947	329	1 276	13 939
HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag		TOTAL	2 186	151 146	45 069	196 215	2 608 571

VALDA AV STÄMMAN



CLAES CAROLI f 1948

Befattning: Ordförande
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2008
Arvode: 123 000 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2004
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Förtroendeuppdrag inom HSB: Fullmäktig HSB Riksförbund, ordförande i HSB Riksförbunds valberedning
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Näset
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



KENT ANDERSSON f 1955

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
Arvode: 61 500 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2006
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: Förtroendevald i Malmö Stad
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



BJÖRN ANDERSSON f 1953

Befattning: Vice ordförande
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: Suppleant 2008–2009, ledamot sedan 2009
Arvode: 61 500 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2000
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Axelssons begravningsbyrå AB, Lund
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



MAGNUS DAHL f 1961

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
Arvode: 61 500 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2016 (samt 1988–94)
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Midlife AB
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



CECILIA BOTHÉN f 1966

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
Arvode: 61 500 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1991
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Festo AB
Förtroendeuppdrag: Ordförande i HSB brf Ryttmästaren
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Munken, HSB brf Ängdala
Övriga uppdrag inom HSB Malmö: Bosparrådet



JONAS HENRIKSSON f 1972

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
Arvode: 61 500 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2006
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: Stena Recycling AB
Förtroendeuppdrag inom HSB: Vice ordförande i HSB brf Astern, vice ordförande i HSB brf Leoparden 2
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Almgården, HSB brf Magistern, HSB brf Tofta
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



GIOVANNA BRANKOVIC f 1965

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
Arvode: 61 500 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1995
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Egen företagare
Förtroendeuppdrag inom HSB: Vice ordförande i HSB brf Eken
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Kanslern
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



PETER FRANK f 1960

Befattning: Arbetstagarledamot
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2005
Arvode: 61 500 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: Inte medlem
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: HSB Sundsfastigheter
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



ELVIS KARIC f 1977

Befattning: Arbetstagaruppseer
Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
Arvode: 30 750 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2015
Boendeform: Hyresrätt
Arbetsgivare: HSB Malmö
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



ISABELLE CANTNER f 1984

Befattning: Arbetstagarledamot
Ledamot/Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2017
Arvode: 61 500 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2014
Boendeform: Hyresrätt
Arbetsgivare: HSB Malmö
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



JOAKIM NILSSON f 1985

Befattning: Arbetstagaruppseer
Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2017
Arvode: 30 750 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2017
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: HSB Sundsfastigheter
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

LEDNING



Från vänster: Emmali Edenbrink, Mia Gustafson, Jonny Samuelsson, Michael Carlsson, Malin Sandvig och Marcus Johansson

MICHAEL CARLSSON f 1963

Befattning: Vd
Huvudsaklig utbildning: Ingenjör
Senaste arbetsgivare: MKB
HSB-medlem sedan: 1987
Anställd sedan: 2005
Boendeform: Bostadsrätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Suppleant i HSB brf Skogsmården
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Hackspetten
Övriga uppdrag inom HSB: Ordförande i HSB Finansstöd, styrelseledamot i stiftelsen HSBs Garantifond, styrelseledamot i HSB ProjektPartner, styrelseledamot i HSB Riksförbund, styrelseledamot i HSB Affärsstöd
Arvode för övriga uppdrag inom HSB: Stiftelsen HSBs Garantifond och HSB Riksförbund, 2 460 kr/möte samt HSB ProjektPartner, 82 000/år

MARCUS JOHANSSON f 1975

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

EMMALI EDENBRINK f 1976

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

MIA GUSTAFSON f 1960

Befattning: Kommunikations- och medlemschef
Huvudsaklig utbildning: Kommunikatör
Senaste arbetsgivare: Skånetrafiken
HSB-medlem sedan: 2011
Anställd sedan: 2012
Boendeform: Bostadsrätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Årö
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

JONNY SAMUELSSON f 1971

Befattning: Stabschef
Huvudsaklig utbildning: Ekonom
Senaste arbetsgivare: MW Security
HSB-medlem sedan: 2008
Anställd sedan: 2006
Boendeform: Äganderätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Idoggheten
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

MALIN SANDVIG f 1968

Befattning: Förvaltningschef
Huvudsaklig utbildning: Ekonom
Senaste arbetsgivare: AF Bostäder
HSB-medlem sedan: 2011
Anställd sedan: 2011
Boendeform: Äganderätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Salgen
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

Marcus Johansson är ny i ledningsgruppen sedan januari 2018.

VALBEREDNING OCH REVISORER

FÖRENINGENS VALBEREDNING

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

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



INGRID HOLMBERG

f 1942

Befattning: Sammanställande ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2003
Arvode: 18 456 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1975
Boendeform: Äganderätt
Arbetsgivare: Pensionär
Förtroendeuppdrag inom HSB: Fullmäktigeledamot i bospargruppen
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Sigge, HSB brf Sundsterrassen, HSB brf Visenten, HSB brf Marietorp
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



MONICA BARMSTEN

f 1944

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2008
Arvode: 15 372 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1997
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Förtroendeuppdrag inom HSB: Ledamot valberedningen HSB brf Domaren
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Silversmeden och HSB brf Konstnären
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



ROLF BRANDT

f 1946

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2006
Arvode: 9 228 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1980
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Förtroendeuppdrag inom HSB: Arne Axrups stipendiefond
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Roxen
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



YVONNE MALMROS

f 1948

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2015.
Arvode: 9 228 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1992
Boendeform: Bostadsrätt.
Arbetsgivare: Pensionär.
Förtroendeuppdrag inom HSB: Ledamot i HSB Malmö fullmäktige
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Bikupan, HSB brf Hansgården
Övriga uppdrag: Inga



HENRIK SVENSÄTER

f 1987

Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2015
Arvode: 9 228 kr + mötesarvode
HSB Medlem sedan: 2010
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Lunds Kommun
Förtroendeuppdrag inom HSB: Ledamot i HSB brf Bollebygd
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

FÖRENINGENS REVISORER

Vid föreningsstämman valdes Lena Andersson och Tommy Johansson till revisorer. HSB Riksförbund har utsett KPMG till revisionsbolag. David Olow representerar KPMG. Styrelsen träffar revisorerna minst två gånger per år.



LENA ANDERSSON f 1954

Befattning: Förtroendevald revisor
Revisor i HSB Malmö sedan: 2005
Arvode: 30 750 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1980
Boendeform: Bostadsrätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Revisor i HSB brf Henriksdal, HSB brf Brotorp, HSB brf Kraften
Arbetsgivare: Driver sedan 1992 en redovisningsbyrå som enskild firma. Ingår i Srf konsulterna sedan 1992.
Srf auktoriserad Redovisningskonsult sedan 2006
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



TOMMY JOHANSSON f 1948

Befattning: Förtroendevald revisor
Revisor i HSB Malmö sedan: 2009
Arvode: 30 750 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 2000
Boendeform: Bostadsrätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Ordförande i HSB brf Sandstenen, fullmäktigt HSB Malmö
Arbetsgivare: Pensionär
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



DAVID OLOW f 1963

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

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

Nya styrdokument antogs på Riksförbundets stämma 2015. Dessa gäller från januari 2016 och tills vidare. Vid varje HSB-stämma i HSB Riksförbund (udda år) finns det möjlighet att ompröva styrdokumentet. HSB Malmö har för 2017 i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från de dokument som gäller från och med 2016. Denna rapport beskriver hur HSB Malmö följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

HSB KOMPASSEN

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

HSB KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2008 i HSB-föreningen. Under 2017 har valberedningen i sitt arbete utgått från den kod som antogs på Riksförbundets stämma 2015, vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma.

HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

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

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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

HSB FÖRENINGSTYRNING

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

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

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

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

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

Styrelsen för HSB Malmö började följa koden redan 2008 och har för 2017 följt kodens intentioner och bestämmelser enligt nedanstående redovisning.

INTERN KONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

**REGLER FÖR
FÖRENINGSTYRNING****FÖLJER****1. FÖRENINGSTÄMMA**

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

2. VALBEREDNING

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

3. STYRELSE

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

4. VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

5. INFORMATION OM FÖRENINGSTYRNING

5 1 Årsredovisning och finansiell rapportering	Ja
5 3 Föreningsstyrningsrapport*	Ja

* I HSBs Kod för föreningsstyrning finns ett korrekturfel där avsnitt 5.2 felaktigt benämnts 5.3

REDOVISADE AVVIKELSER

Tabellen ovan är en aggregerad skala och under avsnitt två finns tre avvikelser.

2.2.4: Valberedningen föreslår inte arvode till styrelseordförande, styrelseledamöter, revisorer och andra funktionärer då det framgår av arvodesreglementet. HSB Malmö har för att öka transparensen i organisationen valt att arbeta med ett arvodesreglemente. I detta framgår hur och på vilket sätt de förtroendevalda arvoderas. 2.2.12: Då det gäller omfattningen av revisorns tjänster till föreningen utöver revision under de tre senaste åren saknas detta för lekmannarevisorerna. 2.2.13: Valberedningens redogörelse ska även lämnas på föreningens webbplats och ska särskilt motivera förslag mot bakgrund av kravet om att en jämn könsfördelning ska eftersträvas, text om motivering och könsfördelning saknas. HSB



Malmö har under året arbetat med en ny instruktion till valberedningen som bättre är anpassad till koden.

**REVISORSYTTRANDE OM
FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT**

Till Föreningsstämman i HSB Malmö ek för. Det är styrelsen som har ansvaret för föreningsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2017 och för att den är upprättad i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning.

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

Malmö den 1 mars 2018

David Olow
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Tommy Johansson

Lena Andersson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

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. HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 186 (2 104) lägenheter och 45 069 (44 520) kvm lokaler.

HSB Malmö ek för exploaterar tillsammans med HSB Produktion AB mark i Hököpinge genom HSB Betladan Exploatering HB och för övrig nyproduktion genom HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB, HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB samt HSB Projekt Holding i Malmö AB. Bolagen ägs till 50 procent av HSB Malmö ek för och till 50 procent av HSB Produktion AB.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Ägarförhållanden / Medlemmar

	2017	2016	Ökn.(+)/Minsk.(–)
Antal bostadsrättsföreningar	254	254	+/-0
Antal enskilda medlemmar	47 981	45 568	+2 413
Totalt	48 235	45 822	+2 413

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 254 bostadsrättsföreningar och 47 981 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 2 413 (649) enskilda medlemmar och 0 (2) bostadsrättsföreningar. Nettoökningen utgör således 2 413 medlemmar. Under året nytilkomna bostadsrättsföreningar är HSB brf Konduktören. Brf Myrstacken i Malmö har trätt i likvidation. Antal bosparande medlemmar med Bosparkonto har ökat med 1 494 (157) personer till 7 633 (6 139).

Antal bosparpoäng som krävs under perioden har varit som högst 1 166 (1 387) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 404 (419) nyinflyttningarna har varit 105 (129) poäng.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Försäljningar

Under året har samtliga aktier i HSB ProjektPartner avyttrats till HSB Riksförbund.

Vinsten uppgår till 135,3 MSEK och i utbyte erhåller HSB Malmö ek för ökade andelar i HSB Riksförbund. Transaktionen medför ingen likviditetspåverkan.

HSB Riksförbund skapar nu en nationell organisation och det frigörs finansiella resurser för ökad digitalisering och nya tjänster.

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

Ombyggnadsprojekt

Under året har omfattande renovering av fastigheterna Maria 9, 10 och Olga 10 i Rörsjöstaden genomförts. Sekelskifteshuset fick nya fönster, tak och fasaderna renoverades och återställdes till originalutförande.

Fastighetsförvärv

I maj förvärvades fastigheterna Ludvigsro 6 & 7 vid Södervärn med sammanlagt 38 lägenheter genom bolag och den 1 september förvärvades Koljan 7 på Limhamn med 10 lägenheter samt lokaler genom bolag. Sammanlagt har 48 lägenheter förvärvats under året. Förvärv har även skett av marken Spiggan 2 vid Sorgenfri i Malmö.

Nyproduktion

På Kalkbrottet på Limhamn har inflyttning skett i Grafittens 32 yteffektiva hyreslägenheter som färdigställdes under tidig vår.

I Limhamn är nu alla 96 bostadsrättslägenheter inflyttade på Gråsejen med en fantastisk utsikt över Öresund.

I Hököpinge pågår produktionen av HSB brf Rosenhyddan där första delen av de sammanlagt 54 fantastiska radhuslägenheterna med lantligt läge är inflyttade och sista etappen är klar för inflyttning våren 2018.

På Hyllie i kvarteret Sportsbyn pågår även produktion av HSB brf Sportsbyn med 89 bostadsrättslägenheter med förväntad inflyttning i slutet av 2018.

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

I samtliga projekt har försäljningen varit väldigt stark och vid periodens utgång var 98% sålt.

Kommande projekt vid Sorgenfri med 55 lägenheter i HSB brf Konduktören säljstartades i januari 2018 och ett hyresrättsprojekt i samma kvarter med 52 hyreslägenheter byggstartas under våren 2018.

KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 344,8 (320,1) MSEK och rörelseresultat exklusive engångsposter uppgick till 49,3 (53,1) MSEK vilket är något lägre än föregående år beroende på lägre marginaler i förvaltningen.

Justerad resultaträkning	2017	2016
Nettoomsättning	344,8	320,1
Direkta kostnader	-254,4	-225,4
Bruttoresultat	90,4	94,7
Rörelsekostnader	-41,1	-41,6
Rörelseresultat exkl. engångsposter	49,3	53,1
Engångsposter	28,1	14,9
Rörelseresultat	77,4	68,0

Den ökade omsättningen beror främst på helårseffekter av förvärvade och nyproducerade fastigheter samt förbättrade intäkter i förvaltningen. Rörelseresultatet stärks genom ett starkt resultat från nyproduktion. Engångsposter om 28,1 (14,9) MSEK avser:

Nedskrivning av mark i HSB Betladan	-10,2
Vinst från nyproduktion	38,3
Summa	28,1

MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

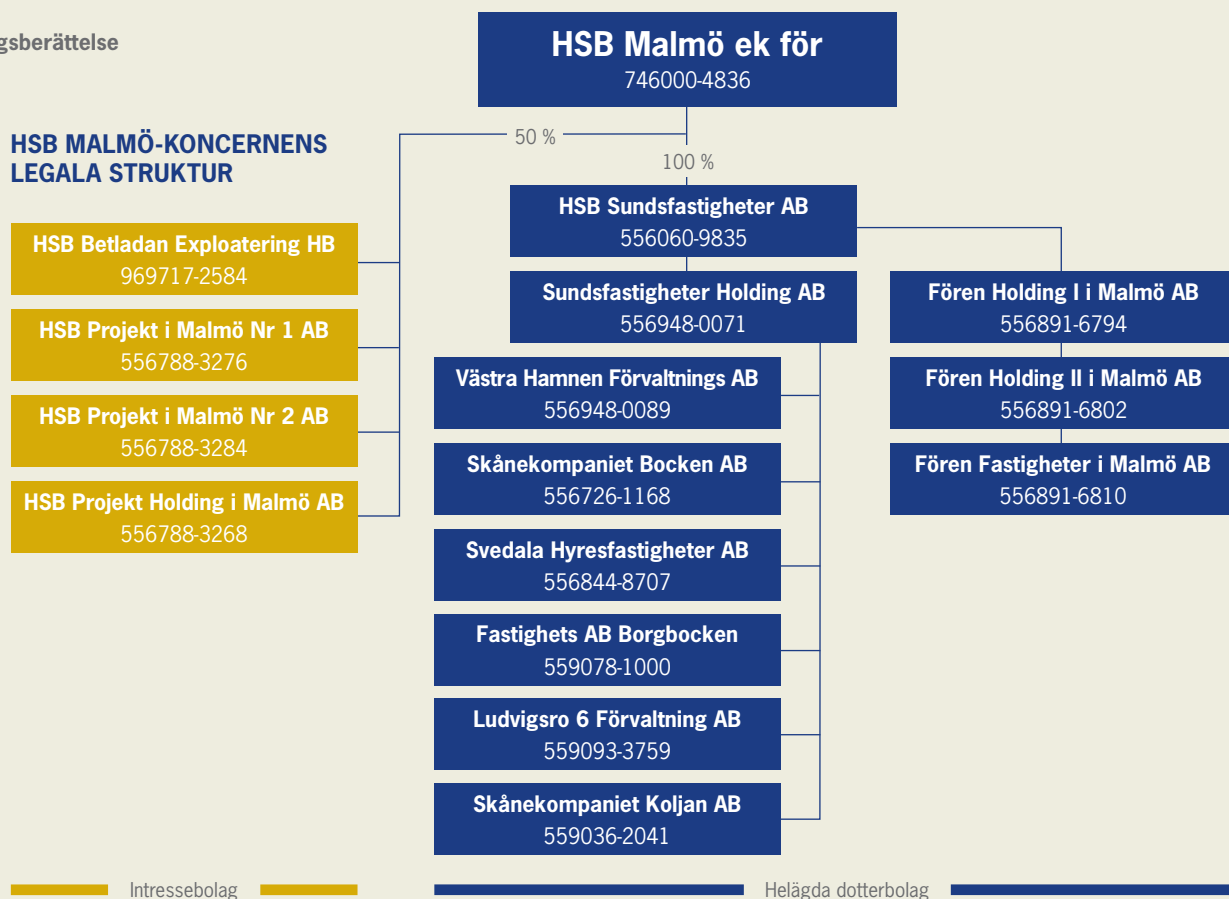
Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 117,0 (112,4) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 126,6 (-13,0) MSEK. Omsättningen i moderföreningen har ökat genom bättre tjänsteförsäljning. Rörelseresultatet påverkas främst av försäljningen av HSB ProjektPartner till HSB Riksförbund som genererar en vinst om 135,3 MSEK.

HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Totala intäkter uppgick till 240,3 (222,6) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till helårseffekter på förvärvade och nybyggda fastigheter samt ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till låga 1,0 (2,7) procent. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 153,4 (141,3) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -4,1 (22,2) MSEK då ränteswappar har lösts ut med -44,5 MSEK för att sänka framtida räntekostnader.

KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Sammandrag	HSB Malmö	HSB Sunds- fastigheter	Övriga bolag	Elimineringar	Koncern
<i>Belopp i MSEK</i>					
RESULTATRÄKNINGAR					
Omsättning	117	240	18	-30	345
Rörelsekostnader	-159	-154	-10	27	-296
Rörelseresultat	-42	86	8	-3	49
Finansiella poster	169	-90	-5	12	86
Resultat efter finansnetto	127	-4	3	9	135
Koncernbidrag och skatt	-5	6	-3	12	10
Resultat efter skatt	122	2	-	21	145
Varav engångsposter	16	-	-	12	28
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	4	2 972	205	191	3 372
Finansiella anläggningstillgångar	735	188	63	-680	306
Kortfristiga fordringar	744	16	7	-737	30
Kassa och bank	259	11	-	-	270
Summa tillgångar	1 742	3 187	275	-1 226	3 978
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	607	625	65	-320	978
Avsättningar	7	62	-	-45	24
Långfristiga skulder	-	1 810	124	-123	1 810
Kortfristiga skulder	1 128	690	86	-738	1 166
Summa eget kapital och skulder	1 742	3 187	275	-1 226	3 978

**HSB MALMÖ-KONCERNENS
LEGALA STRUKTUR**

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN
RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2017	2016	2015	2014	2013*
Nettoomsättning	344,8	320,1	290,2	285,1	276,8
Kostnad för sålda varor och tjänster	-254,4	-225,4	-207,3	-204,3	-201,6
Bruttoresultat	90,4	94,7	82,9	80,8	75,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-41,1	-41,6	-35,7	-34,0	-32,4
Poster av engångskaraktär	28,1	14,9	10,0	1,9	-1,3
Rörelseresultat	77,4	68,0	57,2	48,7	41,5
Finansiella poster	58,1	-49,2	-39,2	-48,2	-79,8
Resultat efter finansiella poster	135,5	18,8	18,0	0,5	-38,3
Skattekostnader	9,3	-0,7	0,7	14,0	32,9
Årets resultat	144,8	18,1	18,7	14,5	-5,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2017	2016	2015	2014	2013*
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3 372	3 289	3 132	2 832	2 736
Finansiella anläggningstillgångar	306	164	179	173	172
Kortfristiga fordringar	30	18	21	36	32
Kassa och bank	270	248	191	308	183
Summa tillgångar	3 978	3 719	3 523	3 349	3 123
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	978	832	813	794	779
Avsättningar	24	33	36	38	46
Långfristiga skulder	1 810	1 810	1 810	1 710	1 551
Kortfristiga skulder	1 166	1 044	864	807	747
Summa eget kapital och skulder	3 978	3 719	3 523	3 349	3 123

* Justerad för K3

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE	2017	2016	2015	2014	2013
HSB Turning Torso och HSB Turning Torso Gallery	1 685	1 735	1 710	1 710	1 690
Övriga fastigheter*	3 373	3 139	2 905	2 570	2 414
Totalt marknadsvärde	5 058	4 874	4 615	4 280	4 104
Ökning/minskning	9,6 %	5,6 %	7,8 %	4,3 %	1,4 %
Bokfört värde	3 364	3 281	3 123	2 821	2 735
Orealiserat övervärde	1 694	1 593	1 492	1 459	1 369

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

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

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

Deras samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag uppgår till 5 058 (4 874) MSEK per 2017-12-31. Jämfört med föregående år innebär detta en ökning med förvärv inkluderade på 9,6 (5,6) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 364 (3 281) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 1 694 (1 593) MSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 762,2 (739,6) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 269,2 (246,6) MSEK.

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

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter överstiger avräkningsskulden till 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 15 juni 2017. 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 förenings inlånade medel.

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

Ränterisk avser den 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 lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 15,9 (14,2) 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. I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt i gemensamma intressebolag med HSB Produktion AB.

AVRÄKNINGSSALDO MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

Koncernens förvaltade medel (avistamedel) säkerställs enligt HSB Malmös finanspolicy genom likvida medel, kontokredit och lånelöften. Per den 31 december uppgick BRF:s inlånade medel på avräkningskontot till 674 (572) MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 762 (740) 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 108 %. Minimikravet är 100 % enligt HSB:s Kod för föreningsstyrning vilket gör att inlånade avistamedel är skyddade fullt ut.

INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 147,6 (211,9) MSEK, varav förvärv av dotterföretag utgör 71,4 (17,1) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 1,9 (1,5) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 2,5 (0,2) MSEK och i moderföreningen till 0,0 (0,2) MSEK.

MILJÖ OCH KLIMAT

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

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

Under 2018 kommer möjligheterna att utredas för att även certifiera våra verksamheter med ISO 26000 för att få en starkare koppling till social hållbarhet.

ÖVRIGT

HSB Malmö är en medlemsägd förening. För att

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

Till HSB Malmös årsmöte 2017 inkom 20 (24) motioner. Mötet beslutade att bifalla 1 (5) stycken.

Den som bifölls belyser problemet att det kan bli allt svårare att finna ledamöter i den egna bostadsrättsföreningen, vilket kan leda till att bostadsrättsföreningen väljer in ledamöter, som inte är bosatta i föreningen.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 april 2017 och inga styrelseförändringar skedde.

Styrelsen har följande sammansättning:

- Claes Caroli, HSB brf Näset, ordförande
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot
- Cecilia Bothén, HSB brf Ryttemästaren, ledamot
- Giovanna Brankovic, HSB brf Eken, ledamot
- Jonas Henriksson, HSB brf Astern, ledamot
- Kent Andersson, Bospargruppen, ledamot
- Magnus Dahl, Bospargruppen, ledamot

Till föreningsrevisorerna omvaldes Lena Andersson och Tommy Johansson. Till revisorssuppleant valdes Agneta Sjöström.

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

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

Styrelsen följer verksamheten såväl genom det ordinarie styrelsearbetet som genom den löpande kontakten mellan styrelsemötena. Under 2017 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 sju fördjupningsmöten hållits med affärsområdena för en mer fördjupad verksamhetsanalys.

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

NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2017

Styrelsemöte nr	Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Datum		2 feb	2 mar	30 mar	10 apr	10 apr	4 maj	15 jun	31 aug	5 okt	6 nov	7 dec
					Konst.	Extra						
Ordinarie styrelsemöten												
Claes Caroli, Styrelsens ordförande		•	•	•	•	•	•	•	•		•	•
Björn Andersson, Vice ordförande		•	•	•	•	•		•	•	•	•	•
Jonas Henriksson, Ledamot		•	•	•				•	•	•	•	•
Giovanna Brankovic, Ledamot		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•
Kent Andersson, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Cecilia Bothén, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Magnus Dahl, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Maria Larsson, Arbetstagarledamot	2,3			•	•	•	•	•	•			
Isabelle Cantner, Arbetstagarledamot	5,6,7			•	•	•	•	•	•	•		•
Peter Frank, Arbetstagarledamot			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jörgen Åkesson, Arbetstagarledamot	1	•	•									
Malin von Sydow, Suppleant arbetstagarledamot	1											
Joakim Ingves-Nilsson, Suppleant arbetstagarledamot	4								•	•	•	•
Elvis Karic, Suppleant arbetstagarledamot							•	•		•	•	•

Noteringar

- 1 Avgick 2017-03-03
- 2 Tillträdde som arbetstagarledamot 2017-03-03
- 3 Avgick som arbetstagarledamot 2017-08-31
- 4 Tillträdde som suppleant arbetstagarledamot 2017-09-01
- 5 Tillträdde som suppleant arbetstagarledamot 2017-03-03
- 6 Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2017-09-01
- 7 Tillträdde som arbetstagarledamot 2017-09-01

Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

Förvaltning	8/3
Ekonomi	16/2, 25/9, 30/11
Nyproduktion	8/6, 5/10
Medlem	8/3
Styrelseutvärdering	2/2
Motionsgenomgång	16/2
Styrelsekonferens	8-9/6
Strategikonferens	5-6/10

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	28 957	41 478	413 418	483 853
Insatser nettoförändring	1 313	–	–	1 313
Förskjutning mellan fritt och bundet	–	13	–13	–
Årets resultat	–	–	122 109	122 109
Belopp vid årets utgång	30 270	41 491	535 514	607 275

KONCERN	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	28 957	41 478	761 328	831 763
Insatser nettoförändring	1 313	–	–	1 313
Förskjutning mellan fritt och bundet	–	13	–13	–
Årets resultat	–	–	144 781	144 781
Belopp vid årets utgång	30 270	41 491	906 096	977 857

FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

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

Koncernens helårsresultat, exklusive engångsrelaterade poster, bedöms för 2018 bli i nivå med resultatet för 2017.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	413 405 194
Årets resultat	122 109 171
Summa	535 514 365

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfonden avsättes	6 105 459
Till balanserade vinstmedel avsättes	529 408 906
Summa	535 514 365

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2017	2016	2015	2014	2013
Driftsnetto fastigheter, MSEK	162,8	148,9	135,0	131,3	128,0
Årets resultat, MSEK	144,8	18,1	18,7	14,5	-5,4*
Avkastning på eget kapital, %	15,0	2,3	2,2	0,1	-3,5
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	2,1	1,9	1,7	1,9
Kassalikviditet, %	25,7	25,4	24,5	42,6	28,8
Tillgänglig likviditet, %	68,6	73,3	82,4	117,0	122,6
Soliditet, %	24,6	22,4	23,1	23,7	25,1
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	45,7	44,0	44,0	46,2	46,2
Avräkningslikviditet, %	108,4	127,1	138,2	212,8	237,3
Skuldsättningsgrad, gånger	3,0	3,3	3,1	3,0	2,8
Räntetäckningsgrad, gånger	2,6	1,3	1,4	1,0	0,7
Medelantal anställda	138	131	122	121	119
Antal enskilda medlemmar	47 981	45 568	44 919	43 835	44 226
Antal bostadsrättsföreningar	254	254	252	252	249
Totalt antal medlemmar	48 235	45 822	45 171	44 087	44 475

* Justerad för K3

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	
		2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	3,5	344 752	320 080	117 022	112 363
Kostnad för sålda varor och tjänster	2,4,5,7	-254 394	-225 370	-117 457	-105 985
Bruttoresultat		90 358	94 710	-435	6 378
Försäljningskostnader	2,7	-9 298	-10 668	-8 239	-7 954
Administrationskostnader	2,6,7	-31 786	-30 913	-33 069	-32 243
Resultat från andelar i intresseföretag *	9	28 055	8 696		
Övriga rörelseintäkter	8	-	6 201	-	1 711
Rörelseresultat		77 239	68 026	-41 743	-32 108
Resultat från andelar i intresseföretag *	9	-	-	15 875	3 358
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	10	142 267	6 957	142 267	6 957
Övriga finansiella intäkter	11	630	889	13 591	11 696
Övriga finansiella kostnader	12	-84 760	-57 076	-3 344	-2 915
Resultat efter finansnetto		135 466	18 796	126 646	-13 012
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	-4 537	13 277
Skatt	13	9 315	-681	-	-
Årets resultat		144 781	18 115	122 109	265

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

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	14, 33	3 306 926	3 178 588	–	–
Pågående ny-, till- och ombyggnation	15	56 657	102 475	–	–
Inventarier	16	8 248	8 176	4 183	3 233
Materiella anläggningstillgångar		3 371 831	3 289 239	4 183	3 233
Andelar i koncernföretag	17	–	–	450 341	450 341
Andelar i intresseföretag	18	77 883	91 315	55 773	81 386
Fordringar hos intresseföretag	19	35 000	15 000	35 000	15 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	193 448	58 180	193 448	58 180
Uppskjuten skattefordran	27	7	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	21	26	99	26	99
Finansiella anläggningstillgångar		303 364	164 594	734 588	605 006
Summa anläggningstillgångar		3 678 195	3 453 833	738 771	608 239
Kundfordringar/hyresfordringar		19 851	10 115	19 007	8 240
Fordringar hos koncernföretag		–	–	722 452	637 031
Fordringar hos intresseföretag	22	427	383	427	383
Skattefordran		291	–	55	–
Övriga fordringar	23	1 124	629	543	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8 365	6 600	1 968	2 098
Kortfristiga fordringar		30 058	17 727	744 452	647 874
Kassa och bank		270 157	247 577	259 239	236 619
Summa omsättningstillgångar		300 215	265 304	1 003 691	884 493
SUMMA TILLGÅNGAR		3 978 410	3 719 137	1 742 462	1 492 732

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Andelskapital		30 270	28 957	30 270	28 957
Reservfond		41 491	41 478	41 491	41 478
Bundet eget kapital		71 761	70 435	71 761	70 435
Balanserade vinstmedel		761 315	743 213	413 405	413 153
Årets resultat		144 781	18 115	122 109	265
Fritt eget kapital		906 096	761 328	535 514	413 418
Summa eget kapital	25, 34	977 857	831 763	607 275	483 853
Avsättningar för pensioner		–	84	–	84
Övriga avsättningar	26	7 063	5 862	7 063	5 862
Uppskjuten skatteskuld	27	17 231	26 766	–	–
Avsättningar		24 294	32 712	7 063	5 946
Skulder till kreditinstitut	28, 33	1 810 000	1 810 000	–	–
Långfristiga skulder		1 810 000	1 810 000	–	–
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	29	1 076 090	956 747	1 076 090	956 747
Förskott från kunder		17 008	15 112	17	9
Leverantörsskulder		31 979	25 293	8 982	6 845
Skulder till koncernföretag		–	–	8 331	1 792
Skulder till intresseföretag		–	14 500	–	14 500
Skatteskulder		355	2 196	–	290
Övriga skulder	31	22 242	13 715	20 509	11 051
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	32	18 585	17 099	14 195	11 699
Kortfristiga skulder	30	1 166 259	1 044 662	1 128 124	1 002 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 978 410	3 719 137	1 742 462	1 492 732

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	135 466	18 796	126 646	-13 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-69 952	50 037	-133 248	-2 835
Betald skatt	-2 360	2 179	-290	559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 154	71 012	-6 892	-15 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11 963	3 277	-11 157	12 573
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	17 354	-51 313	9 561	-42 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 545	22 976	-8 488	-45 137
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-32 281	-13 143	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 429	-194 581	-1 853	-1 502
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	524	-	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-19 927	-15 990	-105 348	-129 777
Avyttring av finansiella tillgångar	13 432	30 337	25 613	825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 681	-193 377	-81 588	-130 454
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	1 313	476	1 313	476
Upptagna lån	67 403	226 794	111 383	231 283
Amortering av låneskulder	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68 716	227 270	112 696	231 759
Årets kassaflöde	22 580	56 869	22 620	56 168
Likvida medel vid årets början	247 577	190 708	236 619	180 451
Likvida medel vid årets slut	270 157	247 577	259 239	236 619

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSFLÖDESANALYS

	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2017	2016	2017	2016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	62 223	54 000	903	1 128
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-133 292	-	-135 268	-
Avsättningar till pensioner	-84	-1 608	-84	-1 608
Övriga avsättningar	1 201	-2 355	1 201	-2 355
Totalt	-69 952	50 037	-133 248	-2 835
Förvärv av dotterföretag				
Materiella anläggningstillgångar	70 886	17 053	-	-
Rörelsefordringar	77	-	-	-
Likvida medel	1 056	50	-	-
Summa tillgångar	72 019	17 103	-	-
Lån	37 440	3 588	-	-
Rörelseskulder	1 242	322	-	-
Summa skulder	38 682	3 910	-	-
Köpeskilling	33 337	13 193	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-1 056	-50	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel	32 281	13 143	-	-

BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisningsprinciper och allmänna upplysningar

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

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 röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderföretaget får ett bestämmande inflytande, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Koncernredovisning har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. Övervärden enligt upprättade förvärfsanalyser skrivs av enligt respektive tillgångsslag.

Koncernredovisningen omfattar inte bostadsrättsföreningar i vilka det pågår byggnation, då

syftet är att andelarna skall avyttras så snart byggnationerna är färdigställda.

INTRESSEBOLAGSREDOVISNING

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

INTÄKTER

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

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

FASTIGHETER

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för 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 under-skottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot över-skott vid framtida beskattning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER (avser Sverige)	2017			2016		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	2 585	50 689	53 274	2 572	46 603	49 175
Sociala kostnader	1 568	21 299	22 867	1 534	20 561	22 095
(varav pensionskostnader) ¹	624	4 863	5 487	602	4 532	5 134
Dotterbolag						
Löner och ersättningar	–	8 851	8 851	–	8 508	8 508
Sociala kostnader	–	3 500	3 500	–	3 476	3 476
(varav pensionskostnader)	–	566	566	–	678	678
Koncern						
Löner och ersättningar	2 585	59 540	62 125	2 572	55 111	57 683
Sociala kostnader	1 568	24 799	26 367	1 534	24 037	25 571
(varav pensionskostnader) ²	624	5 429	6 053	602	5 210	5 812

¹ Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 624 (602) TSEK.

² Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 624 (602) TSEK.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön ³	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Claes Caroli	Ordförande	jan – dec	121	13	–	134	–
Björn Andersson	Ledamot/Vice ordförande	jan – dec	61	12	–	73	–
Jonas Henriksson	Ledamot	jan – dec	61	12	–	73	–
Giovanna Brankovic	Ledamot	jan – dec	61	15	–	76	–
Cecilia Bothén	Ledamot	jan – dec	61	18	–	79	–
Magnus Dahl	Ledamot	jan – dec	61	14	–	75	–
Kent Andersson	Ledamot	jan – dec	61	11	–	72	–
Peter Frank	Arbetstagarledamot	jan – dec	61	11	–	72	–
Jörgen Åkesson	Arbetstagarledamot	jan – feb	11	3	–	14	–
Maria Larsson	Arbetstagarledamot	mar – aug	29	7	–	36	–
Isabelle Cantner	Arbetstagarledamot (suppleant mar – aug)	sep – dec	35	6	–	41	–
Elvis Karic	Suppleant arbetstagarledamot	jan – dec	30	7	–	37	–
Joakim Nilsson	Suppleant arbetstagarledamot	sep – dec	10	3	–	13	–
Summa styrelse ⁴			663	132	–	795	–
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan – dec	1 790	–	73	1 863	624
Summa vd ⁵			1 790	–	73	1 863	624

³ Inklusive semesterersättning.

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

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

Forts. nästa sida

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

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 29 inkomstbasbelopp vilket 2017 motsvarar en årslön om 1 783 500 kronor till detta kommer förmånen av fri bil. Tjänstepension, inklusive sjukersättning, utgår under anställningstiden med 35 procent av gällande lön. Den verkställande direktören utser den eller de försäkringar som den avgiftsbestämda pensionen skall betalas till. Vid uppsägning från HSB Malmö sida gäller en uppsägningstid på tolv 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 2 460 kronor per sammanträde, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 82 000 kronor per år samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 2 460 kronor per sammanträde. För övriga styrelseuppdrag som härrör sig till anställningen utgår inga styrelsearvoden.

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

ÖVRIGA ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön	Rörlig ersättning ⁶	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Ingrid Holmberg	Valberedning – Sammankallande	jan – dec	19	6	–	25	–
Monica Bermsten	Valberedning – Sekreterare	jan – dec	15	5	–	20	–
Yvonne Malmros	Valberedning – Ledamot	jan – dec	9	5	–	14	–
Rolf Brandt	Valberedning – Ledamot	jan – dec	9	5	–	14	–
Henrik Svensäter	Valberedning – Ledamot	jan – dec	9	6	–	15	–
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor	jan – dec	30	17	–	47	–
Lena Andersson	Förtroendevald revisor	jan – dec	30	24	–	54	–
Claes Caroli	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Cecilia Bothén	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Peter Flemme	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	5	–	5	–
Maria Jönsson	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	12	–	12	–
Helene Pedersen	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	2	–	2	–
Eva Gawell	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	2	–	2	–
Mats Andersson	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	2	–	2	–
Teresa Almerud	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	4	–	4	–
Jan Gasslander	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Mats Andersson	Miljö & klimatutskott – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Summa övriga förtroendevalda			121	105	–	226	–

⁶ Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2017			2016		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	114	53 %	47 %	109	53 %	47 %
Dotterbolag	24	70 %	30 %	22	64 %	36 %
Koncern	138	56 %	44 %	131	55 %	45 %

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2017			2016		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	7	2
Ledande befattningshavare	7	3	4	7	3	4
Koncern						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	7	2
Ledande befattningshavare	7	3	4	7	3	4

SJUKFRÅNVARO

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Total sjukfrånvaro	4,4 %	2,6 %	4,8 %	4,1 %
varav långtidssjukskrivning	3,3 %	2,2 %	3,7 %	2,4 %
Sjukfrånvaro för män	1,7 %	0,8 %	1,7 %	2,4 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	7,9 %	4,7 %	8,4 %	6,0 %
Anställda under 29 år	2,5 %	3,4 %	1,3 %	3,8 %
Anställda 30–49 år	4,3 %	3,5 %	4,8 %	3,9 %
Anställda 50 år eller äldre	5,2 %	4,7 %	5,7 %	4,6 %

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Medlem och Kommunikation ¹	23 829	23 751	23 829	23 751
Fastigheter	227 730	207 717	–	–
Förvaltning	82 704	80 338	82 704	80 338
Övrigt	10 489	8 274	10 489	8 274
Totalt	344 752	320 080	117 022	112 363

¹ Varav medlemsavgifter ingår med 15 605 (14 977) TSEK
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

MEDLEMSVERKSAMHET	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Medlemsintäkter	15 605	14 977	15 605	14 977
Summa intäkter	15 605	14 977	15 605	14 977
Tidning	–3 053	–3 066	–3 053	–3 066
Utbildning	–821	–1 032	–821	–1 032
HSB Ledamot	–5 010	–3 494	–5 010	–3 494
HSB Riksförbund	–3 161	–3 206	–3 161	–3 206
Medlemsverksamhet	–6 018	–6 271	–6 018	–6 271
Summa kostnader	–18 063	–17 069	–18 063	–17 069
Totalt	–2 458	–2 092	–2 458	–2 092

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten.

Not 4 Driftnetto fastighetsförvaltning

	Koncern	
	2017	2016
Hysesintäkter	253 486	234 874
Övriga intäkter	3 042	1 115
Drift- och underhållskostnader	–86 104	–78 799
Tomträttsavgäld	–2 235	–2 088
Fastighetsskatt	–5 408	–6 206
Driftnetto	162 781	148 896

Inklusive koncernposter.

Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen

	HSB Malmö	
	2017	2016
Försäljning av tjänster	9 878	9 694
Köpta tjänster	–256	–149
Hyseskostnader	–17 769	–17 757

Not 6 Arvoden till revisorer

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdrag				
KPMG AB	751	693	425	415
Förtroendevalda revisorer, inklusive sociala avgifter	127	124	127	124
Totalt	878	817	552	539
Andra uppdrag				
KPMG AB	301	49	301	49
Totalt	301	49	301	49

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

Not 7 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	-60 360	-51 863	-	-
Inventarier	-1 863	-1 961	-903	-952
Totalt	-62 223	-53 824	-903	-952
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-61 747	-53 285	-427	-413
Administrationskostnader	-476	-539	-476	-539
Totalt	-62 223	-53 824	-903	-952

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Vinst vid försäljning av lokal	-	805	-	805
Återförda avsättningar produktion	-	5 396	-	906
Totalt	-	6 201	-	1 711

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Resultatandelar från intressebolag	28 055	8 696	35 305	3 358
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-19 319	-
Övriga poster	-	-	-111	-
Totalt	28 055	8 696	15 875	3 358

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Vinst vid avyttring aktier i HSB Projektpartner AB	135 268	–	135 268	–
Utdelning från HSB Projektpartner AB	6 999	6 957	6 999	6 957
Totalt	142 267	6 957	142 267	6 957

Not 11 Övriga finansiella intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	488	611	383	491
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	13 066	10 927
Föreningsavgifter	142	278	142	278
Totalt	630	889	13 591	11 696

Not 12 Övriga finansiella kostnader

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader koncernföretag	–	–	–4	–3
Förtidslösen derivat	–44 484	–15 806	–	–
Övriga räntekostnader	–40 446	–44 798	–3 340	–2 912
Aktiverade byggräntor	170	3 528	–	–
Totalt	–84 760	–57 076	–3 344	–2 915

Not 13 Skatt

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	–228	–6	–	–
Uppskjuten skatt	9 543	–675	–	–
Totalt	9 315	–681	–	–
Aktuell skatt för året	–228	–6	–	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Aktuell skatt	–228	–6	–	–
Uppskjuten skatt fastigheter	–937	–2 196	–	–
Uppskjuten skatt avseende övrigt	10 480	1 521	–	–
Uppskjuten skatt	9 543	–675	–	–
Avsättning för skatter	91 061	90 401	–	–
Underskottsavdrag	–318 333	–271 957	–318 333	–271 957

Forts. nästa sida

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

Avstämning effektiv skatt	Koncern				HSB Malmö			
	2017		2016		2017		2016	
Resultat efter finansnetto	135 465		18 796		126 646		-13 012	
Koncernbidrag	–		–		-4 537		13 277	
Resultat före skatt	135 465		18 796		122 109		265	
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-29 802	22 %	-4 135	22 %	-26 864	22 %	-58	22 %
Ej skattepliktiga intäkter	46 868	-35 %	5 896	-31 %	45 194	-37 %	5 808	-2 190 %
Ej avdragsgilla kostnader	-8 620	6 %	-3 616	19 %	-8 128	7 %	-3 587	1352 %
Uppskjuten skatt – utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt – underskottsavdrag ej aktiverat	57	–	–	–	-10 202	8 %	-2 163	815 %
Uppskjuten skatt – övrigt	-197	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt – resultat från intressebolag	1 009	-1 %	1 174	-6 %	–	–	–	–
Summa redovisad skatt	9 315	-8 %	-681	4 %	–	0 %	–	0 %

Not 14 Byggnader och mark

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	3 578 380	3 144 411	–	–
Årets anskaffningar	43 559	110 231	–	–
Årets anskaffningar – förvärv	71 061	17 053	–	–
Årets utrangeringar	-2 861	-7 791	–	–
Omklassificeringar	76 789	314 476	–	–
Utgående balans	3 766 928	3 578 380	–	–
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-390 012	-345 940	–	–
Årets utrangeringar	150	7 791	–	–
Årets avskrivningar	-60 360	-51 863	–	–
Utgående balans	-450 222	-390 012	–	–
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-9 780	-9 780	–	–
Utgående balans	-9 780	-9 780	–	–
Restvärde	3 306 926	3 178 588	–	–
varav byggnad	2 923 196	2 840 861	–	–
varav markanläggning	42 138	38 307	–	–
varav mark	341 592	299 420	–	–
Skattemässigt restvärde	2 730 448	2 638 539	–	–
Verkligt värde	5 058 200	4 873 800	–	–

Not 15 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	102 475	334 424	–	–
Årets tillkommande investeringar	30 971	82 527	–	–
Omklassificeringar	–76 789	–314 476	–	–
Utgående balans	56 657	102 475	–	–
Utgående planenligt restvärde	56 657	102 475	–	–
Aktiverade byggräntor under året ingår med	170	3 528	–	–

Not 16 Inventarier

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	33 515	34 849	16 025	16 995
Årets anskaffningar	1 899	1 822	1 852	1 502
Årets anskaffningar/förvärv	65	–	–	–
Årets avyttringar	–152	–3 156	–	–2 472
Utgående balans	35 327	33 515	17 877	16 025
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans	–25 339	–26 358	–12 792	–14 136
Årets avyttringar	127	2 980	–	2 296
Årets anskaffningar/förvärv	–4	–	–	–
Årets avskrivningar	–1 863	–1 961	–903	–952
Utgående balans	–27 079	–25 339	–13 694	–12 792
Restvärde	8 248	8 176	4 183	3 233
Varav fastighetsinventarier	3 556	4 326	–	–
Leasingavtal avseende inventarier				
Anskaffningsvärde	7 544	4 859	4 635	3 733
Avgifter inom 1 år	1 014	1 205	641	864
Avgifter 1–5 år	1 147	414	606	313
Avgifter senare än 5 år	–	–	–	–
Hysesavtal				
Avgifter inom 1 år	1 198	1 179	9 041	14 458
Avgifter 1–5 år	2 498	3 476	9 339	6 123
Avgifter > 5 år	–	–	73	144

Not 17 Andelar i koncernföretag

	HSB Malmö	
	2017	2016
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	450 341	450 341
Utgående balans	450 341	450 341
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	–	–
Utgående balans	–	–
Utgående bokfört värde	450 341	450 341

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

¹ Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

Not 18 Andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	110 515	94 505	100 586	94 404
Årets resultatandelar	28 055	13 186	–10 695	3 358
Årets utdelning	–46 000	–	–	–
Övriga poster	1	–	–111	–
Omklassificeringar ¹	4 512	2 824	4 512	2 824
Utgående balans	97 083	110 515	94 292	100 586
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	–19 200	–19 200	–19 200	–19 200
Årets nedskrivningar	–	–	–19 319	–
Utgående balans	–19 200	–19 200	–38 519	–19 200
Utgående bokfört värde	77 883	91 315	55 773	81 386

¹ Överskjutande negativ andel för HSB Betladan Exploatering HB har omklassificerats till övriga skulder, se not 31.

Innehav	Org.nr	Säte	Förvärvsdatum	Antal aktier/andelar	Kapitalandel	Anskaffn. värde	Nedskrivn.	Bokfört värde Koncern	Bokfört värde HSB Malmö
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	2006-06-26	1	50,0%	50	–	–	–
HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB	556788-3276	Malmö	2009-11-10	500	50,0%	9 350	–9 600	10 245	46
HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB	556788-3284	Malmö	2009-11-10	500	50,0%	9 350	–9 600	10 245	46
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50,0%	75 000	–19 319	57 393	55 681
Totalt						93 750	–38 519	77 883	55 773

Not 19 Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	15 000	42 500	15 000	42 500
Årets nytulning	20 000	–	20 000	–
Årets amortering	–	–17 500	–	–17 500
Omklassificeringar	–	–10 000	–	–10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 000	15 000	35 000	15 000

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	58 180	58 298	58 180	58 298
Årets anskaffningar	190 272	–	190 272	–
Årets försäljningar	–55 004	–118	–55 004	–118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 448	58 180	193 448	58 180
Ingående nedskrivning	–	–98	–	–98
Årets återförda nedskrivning	–	98	–	98
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–	–	–	–
Bokfört värde	193 448	58 180	193 448	58 180

Innehav	Typ	Antal	Datum	Anskaffn. värde	Ned- skrivning	Bokfört värde
HSB Riksförbund Ek. För.	Andel	3 868 311	1925-12-01	193 416	–	193 416
Fonus	Andel	1	1976-06-30	12	–	12
HSB GIT	Andel	1	2011-11-01	20	–	20
Totalt				193 448	–	193 448

Samtliga aktier i HSB ProjektPartner AB (556501-4148) har avyttrats till HSB Riksförbund Ek. För. per 2017-12-31 till ett pris av 190,3 MSEK. Transaktionen medför ingen likviditetspåverkan utan HSB Malmö erhåller ökade andelar i HSB Riksförbund.

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	364	3 201	364	1 663
Årets amortering	–73	–2 837	–73	–1 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291	364	291	364
Ingående nedskrivning	–265	–265	–265	–265
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–265	–265	–265	–265
Bokfört värde	26	99	26	99
Reversfordringar	291	296	291	296
Nedskrivning reversfordringar	–265	–265	–265	–265
Kapitalförsäkringar	–	68	–	68
Totalt	26	99	26	99

Not 22 Fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Fordringar för exploatering i handelsbolag	427	383	427	383
Totalt	427	383	427	383

Not 23 Övriga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Mervärdesskatt	492	120	492	120
Övriga kortfristiga fordringar	632	509	51	2
Totalt	1 124	629	543	122

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna tomträttsavgälder	1 117	1 117	–	–
Övrigt	7 248	5 483	1 968	2 098
Totalt	8 365	6 600	1 968	2 098

Not 25 Förändringar i eget kapital

HSB MALMÖ	Andels- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	28 957	41 478	413 418	483 853
Insatser nettoförändring	1 313	–	–	1 313
Förskjutning mellan fritt och bundet	–	13	–13	–
Årets resultat	–	–	122 109	122 109
Belopp vid årets utgång	30 270	41 491	535 514	607 275

KONCERN	Andels- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	28 957	41 478	761 328	831 763
Insatser nettoförändring	1 313	–	–	1 313
Förskjutning mellan fritt och bundet	–	13	–13	–
Årets resultat	–	–	144 781	144 781
Belopp vid årets utgång	30 270	41 491	906 096	977 857

Not 26 Övriga avsättningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Avsättningar för garantiåtaganden	5 255	5 862	5 255	5 862
Avsättningar för omstrukturering	1 808	–	1 808	–
Totalt	7 063	5 862	7 063	5 862

Not 27 Uppskjuten skatteskuld / fordran

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	–3 804	–3 804	–	–
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	91 061	90 401	–	–
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	–70 033	–59 831	–	–
Totalt	17 224	26 766	–	–

Not 28 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Förfall inom ett år från balansdagen	–	–	–	–
Förfall 1–5 år efter balansdagen	1 810 000	1 810 000	–	–
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	–	–	–	–
Totalt	1 810 000	1 810 000	–	–

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 350 MSEK, förfaller under 2018 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	Koncern	
	2017	Ränta
Inom 1 år	960 000	1,96%
Inom 2 år	–	0,00%
Inom 3 år	350 000	0,02%
Inom 4 år	300 000	0,21%
Inom 5 år	–	0,00%
Över 5 år	200 000	0,70%
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	1,16%

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 1 300 (1 150) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2017-12-31 till 4,0 (-60,5) MSEK.

Not 29 Skulder till bostadsrättsföreningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar				
Avräkning bostadsrättsföreningar – Avistamedel	674 440	571 718	674 440	571 718
Avräkning bostadsrättsföreningar – Bundna medel	401 650	385 029	401 650	385 029
Totalt	1 076 090	956 747	1 076 090	956 747

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

Not 30 Checkräkningskredit

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Beviljad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	–	–	–	–
Outnyttjad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000

Not 31 Övriga skulder

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Avräkning övriga förvaltade företag	14 712	9 742	14 712	9 742
Personalens källskatt	1 384	1 375	1 212	1 192
Mervärdesskatt	305	477	–	–
Deponerade hyror	981	804	–	–
Negativ resultatandel intresseföretag	4 512	–	4 512	–
Övriga skulder	348	1 317	73	117
Totalt	22 242	13 715	20 509	11 051

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Upplupen semesterskuld	8 182	7 686	7 000	6 602
Sociala avgifter	4 076	3 841	3 492	3 295
Upplupna räntor	1 513	1 632	501	318
Övrigt	4 814	3 940	3 202	1 484
Totalt	18 585	17 099	14 195	11 699

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**STÄLLDA SÄKERHETER**

	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2 006 716	1 979 146	–	–
Varav outnyttjade i eget förvar	–119 231	–91 661	–	–
Utnyttjade ställda säkerheter	1 887 485	1 887 485	–	–
För pensionsåtaganden i andra långfristiga fordringar				
Kapitalförsäkring	–	68	–	68
För eventalförpliktelser och garantier				
Spärrade bankmedel	8 000	8 000	–	–
Totalt ställda säkerheter	1 895 485	1 895 553	–	68

EVENTALFÖRPLIKTELSE

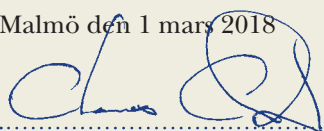
	Koncern		HSB Malmö	
	2017	2016	2017	2016
Garantiförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar	20 680	20 680	20 680	20 680
Borgensåtaganden för dotterbolag	–	–	–	4 090
Borgensåtaganden för intresseföretag	–	125 400	–	125 400
Borgensåtaganden för nyproduktion	720 913	559 296	720 913	555 206
Borgensåtaganden	–	13 000	–	13 000
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	2 049	1 828	1 877	1 677
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	1 000	–	–
Garantiförbindelser exploateringsavtal	27 947	27 947	27 947	27 947
Totalt	772 589	749 151	771 417	748 000

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Inga händelser finns att rapportera.

Undertecknade försäkrar att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt god redovisningssed, och ger en rättvisande bild av koncernens och föreningens ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och föreningens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 1 mars 2018



Claes Caroli (ordförande)



Cecilia Bothén



Giovanna Brankovic



Jonas Henriksson



Isabelle Cantner (arbetstagarrepresentant)



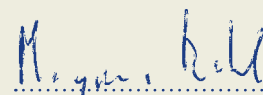
Michael Carlsson (verkställande direktör)



Björn Andersson (vice ordförande)



Kent Andersson

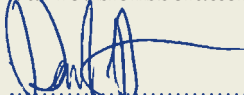


Magnus Dahl



Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 mars 2018



David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lena Andersson



Tommy Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Malmö ek för. för år 2017.

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 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-13. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernre-

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Malmö ek för för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns och övriga valda revisorns 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 1 mars 2018

KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson
Förtroendevald revisor



Lena Andersson
Förtroendevald revisor

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



HSB – där möjligheterna bor