

HSB Malmö Ek För

(Org.nr 746000-4836)

Delårsrapport 1 januari - 31 augusti 2005



-Koncernresultat efter finansiella poster: 16,3 MSEK (184,0)*

-Synligt eget kapital i koncernen: 864,8 MSEK (507,8)

-Likviditet: 869.7 MSEK (581,8)

*(Samtliga jämförelsesiffror i delårsrapporten avser 040831)

Verksamheten

Koncernen omfattas av moderföreningen HSB Malmö och ett antal direkt och indirekt ägda dotterföretag.

Verksamheten i HSB Malmö omfattar medlems- och förvaltningsservice, nyproduktion och finansverksamhet.

HSB BoService bedriver teknisk förvaltning med inriktning på städ- och fastighetsskötsel åt bostadsrättsföreningar.

Fastighetsbeståndet uppgår till 1.466 lägenheter och 82.804 kvm lokaler. Fastighetsförvaltande bolag är HSB Sundsfastigheter AB med dotterföretagen AB Peterstorp-Vargen, Lyfa AB och GenHa AB.

Samtliga verksamheter bedrivs inom Malmö, Burlöv, Lomma, Lund, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

Ägarförhållanden/medlemmar

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 272 bostadsrättsföreningar och 40.596 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 103 enskilda medlemmar och 1 bostadsrättsförening jämfört med 2004. Nettoökningen utgör således 104 medlemmar jämfört med 2004.

Koncernens resultat och omsättning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 16,3 MSEK (184,0). I resultatet ingår vinst vid försäljning av byggnader och mark med 8,0 MSEK (641,5).

Tidigare prognostiserad produktionskostnad avseende Turning Torso på 1.600,0 MSEK kvarstår.

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 154,3 MSEK (190,0).

Moderföreningen

Moderföreningens nettoomsättning uppgick till 72,0 MSEK (214,6). Merparten av den minskade omsättningen är hänförlig till minskad fakturering avseende entreprenadprojektet HSB Turning Torso.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -17,6 MSEK (-345,1). I resultatet ingår vinst vid försäljning av byggnader och mark med 7,0 MSEK (0,3).

HSB Boservice i Malmö AB

Bolagets nettoomsättning uppgick till 12,7 MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -2,6 MSEK.

HSB Sundsfastigheter AB (koncern)

Aktiva bolag inom koncernen är HSB Sundsfastigheter AB, AB Peterstorp-Vargen, Lyfa AB samt GenHa AB.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 30,6 MSEK (237,9).

Hyresintäkterna uppgick till 85,8 MSEK (105,4) och hyresbortfallet till 5,2% (2,5). Driftnettot för perioden uppgick till 50,0 MSEK (64,4).

Investeringar i fastigheter

I mars månad förvärvade HSB Sundsfastigheter 20 hektar mark vid Kalkbrottet på Limhamn för 120,0 MSEK. Tillträdesdag är bestämd till 30 september 2005.

I maj månad förvärvade HSB Sundsfastigheter samtliga aktier i bolaget GenHa AB för 10 MSEK. Bolaget äger fastigheten Generalens Hage 48 i Malmö. Fastigheten inrymmer kontorslokaler och omfattar 795 kvm uthyrbar yta.

Försäljningar av fastigheter

HSB Malmö avyttrade i april månad fastigheten Piggvaren 12 för 18,0 MSEK och i juli månad fastigheten Furunäs 2:67 för 0,1 MSEK.

I juli månad avyttrade HSB Sundsfastigheter fastigheten Cirkusprincessan 3 för 1,1 MSEK.

Pågående nyproduktion

I Västra hamnen pågår nyproduktion av HSB Turning Torso och HSB Turning Torso Gallery (tidigare benämnd HSB Magasin Västra hamnen). HSB Turning Torso omfattar 147 lägenheter och c:a 4.000 kvm lokaler.

HSB Turning Torso Gallery är ett parkerings- och bostadshus med 370 platser samt 37 lägenheter. I markplanet byggs 3.400 kvm kommersiella lokaler.

På Limhamn pågår produktion för HSB bostadsrättsförening Piggvaren. Projektet omfattar 55 bostadsrättslägenheter.

Bland planerade projekt i övrigt kan nämnas bostadsrättsföreningen Flaggskepparen i Västra Hamnen med c:a 60 lägenheter samt Kv. Draken på Bulltofta med c:a 140 lägenheter.

HSB Malmö har i maj månad blivit anvisad mark inom området Norra Hyllievång. HSB planerar att bygga 200 bostadsrättslägenheter med byggstart 2006/2007.

Likviditet och finansiering

Moderföreningens disponibla likvida medel, inklusive kortfristiga placeringar och checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 856,0 MSEK (575,8). Motsvarande belopp för koncernen var 869,7 MSEK (581,8).

Koncernens långfristiga finansiering uppgick per balansdagen till 939,1 MSEK (720,4). För moderföreningen uppgick den långfristiga finansieringen till 12,2 MSEK (42,2).

Händelser efter resultatperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter resultatperiodens utgång.

Framtida utveckling

Medlems- och förvaltningsavdelningen har i sin affärsplan för 2005 fokus på tre områden, nöjd kund, nöjd medarbetare samt förbättrad lönsamhet. Arbetet med att säkerställa såväl kvalitet som leveranser av förvaltningstjänster har och kommer även i

fortsättningen att prioriteras under resten av 2005. Kundundersökningar har genomförts under verksamhetsårets först hälft.

Upphandling och implementering av Bolina 2005 har pågått under första hälften av 2005 och följer uppsatta mål.

Byggverksamhetens mål är även framöver prisvärda bostäder med god kvalitet. I takt med att nya projekt nu startar kommer lönsamheten att öka. Styrelsens mål att inom en femårsperiod bygga tusen lägenheter, både i form som hyresrätter och bostadsrätter har bl.a lett fram till upphandling av markområde vid Kalkbrottet och etablering av en bostadsrättsförening i Västra hamnen inom ramen för "det goda samtalet".

HSB Turning Torso kommer att färdigställas under årets sista kvartal. Byggnadens roll som nyskapare och landmärke är redan en realitet i regionen som landet i övrigt.

Den fortsatt positiva utvecklingen kommer att visa på låga vakanser och en god värdeutveckling för bostadsrättsinnehavare i HSB.

Koncernen bedöms för helåret 2005 lämna ett positivt resultat.

Malmö oktober 2005

HSB Malmö Ek För

Greg Dingizian
Verkställande direktör
Mobil 0705-78 54 40

Lars Danielsson
Finansdirektör/ Vice VD
Mobil 0730-86 00 87

Resultaträkning

Belopp i TSEK

	KONCERNEN			HSB MALMÖ EK FÖR		
	2005.01.01 -2005.08.31	2004.01.01 -2004.12.31	2004.01.01 -2004.08.31	2005.01.01 -2005.08.31	2004.01.01 -2004.12.31	2004.01.01 -2004.08.31
Nettoomsättning	154 281	288 890	189 964	71 977	295 765	214 573
Kostnad för sålda varor och tjänster	- 120 547	- 226 086	- 165 015	- 80 199	- 319 714	- 248 560
Bruttoresultat	33 734	62 804	24 949	- 8 222	- 23 949	- 33 987
Försäljningskostnader	- 11 752	- 15 985	- 11 202	- 11 602	- 15 976	- 11 031
Administrationskostnader	- 20 997	- 31 948	- 20 746	- 13 782	- 18 360	- 12 245
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	7 965	656 227	641 492	6 950	447	326
<i>Jämförelsestörande poster:</i>						
Lämnade aktieägartillskott			- 2 775			- 5 800
Resultat av försäljning andelar i koncernföretag		- 3 150				
Entreprenadförlust Turning Torso		- 90 220			- 227 553	- 294 900
Nedskrivning Turning Torso		- 9 780	- 450 000			
Omstruktureringskostnader	700	- 33 062		700	- 26 647	
Rörelseresultat	9 650	534 886	181 718	- 25 956	- 312 038	- 357 637
Resultat från andelar i koncernföretag			- 375	- 4	591 346	- 3 375
Resultat från andelar i intresseföretag		10 848	- 362			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4 263	4 957	11 944	6 952	11 202	4 591
Övriga finansiella intäkter	12 403	35 751	27 382	15 370	35 087	24 967
Övriga finansiella kostnader	- 10 058	- 38 632	- 36 316	- 13 962	- 24 807	- 13 615
Resultat efter finansiella poster	16 258	547 810	183 991	- 17 600	300 790	- 345 069
Bokslutsdispositioner				2 655	3 004	3 004
Aktuell skatt	- 1 020	785	- 3 830	6 938	82 636	
Uppskjuten skatt	- 2 624	- 93 170	- 68 537		- 65 479	- 41 757
ÅRETS RESULTAT	12 614	455 425	111 624	- 8 007	320 951	- 383 822

Balansräkning

Belopp i TSEK	KONCERNEN			HSB MALMÖ EK FÖR		
	2005.08.31	2004.12.31	2004.08.31	2005.08.31	2004.12.31	2004.08.31
TILLGÅNGAR						
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och Mark	1 194 204	1 043 851	933 499	9 834	21 486	21 498
Pågående ny- till- ombyggnation	1 181 209	877 378	487 784			
Inventarier	8 529	8 364	9 817	4 535	3 901	4 158
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	2 383 942	1 929 593	1 431 100	14 369	25 387	25 656
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag				1 404	1 404	301 223
Fordringar hos koncernföretag				551 091	530 947	406 477
Andelar i intresseföretag	280	280	280	280	280	280
Fordringar hos intresseföretag						
Andra långfristiga värdepappers- innehav	86 116	76 642	106 903	86 116	76 642	106 903
Uppskjuten skattefordran	-	-	23 835	-	-	23 722
Andra långfristiga fordringar	29 643	39 872	66 813	29 643	39 629	31 496
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	116 039	116 794	197 831	668 534	648 902	870 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR						
Lager						
Handelsvaror	145	190	166	145	190	166
<i>Summa lager</i>	145	190	166	145	190	166
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar/hyresfordringar	12 727	14 966	35 667	11 165	9 370	4 476
Fordringar hos koncernföretag				251 163	757 913	737 869
Fordringar hos intresseföretag						
Skattefordringar	2 423	798		651		
Övriga fordringar	14 089	50 793	562 342	9 610	23 195	28 002
Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter	13 704	15 191	17 196	12 112	5 455	16 688
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	42 943	81 748	615 205	284 701	795 933	787 035
Kortfristiga placeringar						
Övriga kortfristiga placeringar	204 707	249 380	356 176	204 707	249 380	356 176
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>	204 707	249 380	356 176	204 707	249 380	356 176
Kassa och bank						
	625 009	863 718	185 672	611 312	853 672	179 670
TOTALT TILLGÅNGAR	3 372 785	3 241 423	2 786 150	1 783 768	2 573 464	2 218 804

Balansräkning

Belopp i TSEK	KONCERNEN			HSB MALMÖ EK FÖR		
	2005.08.31	2004.12.31	2004.08.31	2005.08.31	2004.12.31	2004.08.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Bundet eget kapital						
Andelskapital	26 810	26 804	26 711	26 810	26 804	26 711
Reservfond				35 722	19 622	
Bundna reserver	65 198	55 775	41 446			19 622
Uppskrivningsfond						300 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	92 008	82 579	68 157	62 532	46 426	346 333
Fritt eget kapital						
Dispositionsfond	760 217	313 591	328 002	537 292	214 600	141 862
Årets resultat	12 614	455 425	111 624	- 8 007	320 951	- 383 822
<i>Summa fritt eget kapital</i>	772 831	769 016	439 626	529 285	535 551	- 241 960
TOTALT EGET KAPITAL	864 839	851 595	507 783	591 817	581 977	104 373
Obeskattade reserver				4 993	7 648	7 648
Avsättningar						
Avsättningar för pensioner	3 421	1 928	2 553	3 421	1 928	2 553
Avsättningar för skatter	54 914	51 218	55 402			
Övriga avsättningar	32 354	33 801	10 971	24 804	26 251	10 971
<i>Summa avsättningar</i>	90 689	86 947	68 926	28 225	28 179	13 524
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	927 407	880 011	678 121			
Skulder till koncernföretag				500	8 100	
Avräkning bundna medel brf	11 700	23 550	19 250	11 700	23 550	19 250
Aktieobligationer	-	10 000	23 000	-	10 000	23 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	939 107	913 561	720 371	12 200	41 650	42 250
Kortfristiga skulder						
Checkräkningskredit	-	458				
Förskott från kunder	103 044	106 144	102 838	95 736	96 755	89 413
Leverantörsskulder	18 419	60 869	26 603	6 114	47 339	22 953
Skulder till koncernföretag				60 214	653 620	617 190
Skulder till intresseföretag	259	266	269	259	266	269
Skatteskulder					54	
Övriga skulder	875 186	744 589	761 556	762 366	742 666	757 300
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter	481 242	476 994	597 804	221 844	373 310	563 884
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 478 150	1 389 320	1 489 070	1 146 533	1 914 010	2 051 009
TOTALT EGET K. O SKULDER	3 372 785	3 241 423	2 786 150	1 783 768	2 573 464	2 218 804
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser						
Ställda säkerheter	905 418	961 574	961 574		355	
Ställda panter	30 000	40 000	40 000	30 000	40 000	40 000
Ansvarsförbindelser	62 492	101 147	101 147	162 163	101 006	61 611

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MSEK	2005-08-31	2004	2004-08-31	2003	2002	2001
Nettoomsättning	154,3	288,9	189,9	550,1	454,7	370,0
Kostnad för sålda varor och tjänster	-120,6	-226,1	-165,0	-479,6	-389,4	-312,6
Bruttoresultat	33,7	62,8	24,9	70,5	65,3	57,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-32,7	-47,9	-31,9	-41,3	-34,1	-47,3
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	8,0	656,2	641,5	5,5	14,4	6,2
Resultat försäljning av andelar i koncernföretag	-	-3,1	-	-	-	-
Entreprenadförlust Turning Torso	-	-90,2	-	-350,0	-	-
Nedskrivning Turning Torso	-	-9,8	-450,0	-	-	-
Omstruktureringskostnader	0,7	-33,1	-	-	-	-
Utrangering industribyggnad	-	-	-	-11,1	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-2,8	-	-	-
Förtidslösen hyreskontrakt	-	-	-	-	-	11,5
Rörelseresultat	9,7	534,9	181,7	-326,4	45,6	27,8
Resultat från andelar i intresse.ftg/koncern.ftg	-	10,8	-0,7	5,9	-0,4	0,1
Finansnetto	6,6	2,1	3,0	-12,9	-29,9	-17,4
Resultat efter finansiella poster	16,3	547,8	184,0	-333,4	15,3	10,5
Skattekostnader	-3,7	-92,4	-72,4	102,8	-4,0	-3,3
Minoritetsandel	-	-	-	-0,1	-0,5	0,3
Årets resultat	12,6	455,4	111,6	-230,7	10,8	7,5

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MSEK	2005-08-31	2004	2004-08-31	2003	2002	2001
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	0,6
Materiella anläggningstillgångar	2 383,9	1 929,6	1 431,1	1 676,9	1 292,8	1 014,7
Finansiella anläggningstillgångar	116,1	116,8	197,8	264,6	329,1	350,8
Lager och pågående arbeten	0,1	0,2	0,2	0,2	32,5	19,5
Kortfristiga fordringar	43,0	81,7	615,2	556,8	297,5	158,3
Kortfristiga placeringar	204,7	249,4	356,2	213,6	165,4	343,6
Kassa och bank	625,0	863,7	185,7	69,7	44,8	99,7
Summa tillgångar	3 372,8	3 241,4	2 786,2	2 781,8	2 162,1	1 987,2
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	864,8	851,6	507,8	403,7	331,4	320,5
Minoritetsintresse	-	-	-	1,0	1,0	0,5
Avsättningar	90,7	86,9	68,9	67,8	69,0	65,4
Långfristiga skulder	939,1	913,6	720,4	976,2	723,3	535,1
Kortfristiga skulder	1 478,2	1 389,3	1 489,1	1 333,1	1 037,4	1 065,7
Summa eget kapital och skulder	3 372,8	3 241,4	2 786,2	2 781,8	2 162,1	1 987,2

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2005-08-31	2004	2004-08-31	2003	2002	2001
Resultat/lönsamhet						
Rörelseresultat, MSEK	9,7	534,9	181,7	-326,4	45,6	27,8
Driftnetto fastigheter, MSEK	50,0	101,7	64,4	125,2	84,3	81,1
Finansnetto, MSEK	6,6	2,1	3,0	-12,9	-29,9	-17,4
Resultat efter finansiella poster, MSEK	16,3	547,8	184,0	-333,4	15,3	10,5
Årets resultat, MSEK	12,6	455,4	111,6	-230,7	10,8	7,5
Avkastning på eget kapital, %	1,9	87,3	40,4	-90,7	4,7	3,3
Avkastning på totalt kapital, %	0,8	18,1	7,9	-9,9	3,6	3,4
Tillväxt						
Nettoomsättning, MSEK	154,3	288,9	189,9	550,1	454,7	370,0
Byggnader och mark, MSEK	1 194,2	1 043,9	933,5	1 649,5	1 251,9	980,9
Eget kapital, MSEK	864,8	851,6	507,8	403,7	331,4	320,5
Balansomslutning, MSEK	3 372,8	3 241,4	2 786,2	2 781,8	2 162,1	1 987,2
Finansiell balans						
Likviditet, %	59,0	86,0	77,7	63,0	48,9	56,5
Soliditet, %	25,6	26,3	18,2	14,5	15,3	16,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	15,2	6,1	-4,7	1,2	1,2

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

Likviditet

Omsättningstillgångar minus lager och pågående arbeten i förhållande till kortfristiga skulder

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Räntetäckningsgrad

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