

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Landskrona Ek För, org. nr 744000-0664, får härmed avge årsredovisning för moderföreningen och koncernen för verksamhetsåret 2021.

## STYRELSE

Styrelsen har under 2021 haft följande sammansättning:

Joakim Sander, *Ordförande, från 1 januari till 31 juli*

Håkan Andersson, *Ordförande, från 1 augusti, Vice Ordförande, från 1 januari till 31 juli*

Pernilla Bräck  
Stefan Johansson  
Marika Andersson  
Charlotte Jacobsson  
Glenn Ekvall

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pernilla Bräck, Charlotte Jacobsson, Håkan Andersson.

## FIRMATECKNARE

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller genom Mikael Jönsson (VD), från 1 januari till 31 juli och Joakim Sander (VD) från 1 augusti i förening med en av ledamöterna. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder enligt 7 kap § 29 och § 36 i Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672).

## REVISOR

Revisor har varit Helene Sjöström, auktoriserad revisor, Mazars AB, vald av föreningen.

## FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskare har varit Eva Somfai, vald av föreningen.

## VALBEREDNING

Carsten Mörck, sammankallande, Kevi Thomson, Jan Sandström och Ann-Charlott Roth.

## ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHET

HSB Landskrona är en kooperativ ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 4 902 (4 775) enskilda medlemmar och 53 (52) bostadsrättsföreningar, sammanlagt 4 955 (4 827) medlemmar totalt. Dessa utgör medlemsantalet i HSB Landskrona per den 31 december 2021, vilket är en ökning med 128 (48) medlemmar jämfört föregående år.

HSB Landskrona är ett fullserviceföretag på bostads- och fastighetsmarknaden och erbjuder medlemmar och kunder medlemservice, finansiella tjänster, sparverk-

samhet, administrativ- och tekniskförvaltning, fastighets-service, tekniska konsulttjänster, hyreslägenheter och nyproducerade bostadsrätter.

HSB Landskrona fungerar även som internbank och finansverksamheten omfattar inlåning. Föreningen har som ett av uppdragen att ge stöd till bostadsrättsföreningarnas styrelser, så att de på ett kompetent och effektivt sätt kan fullfölja sina uppdrag. Inom detta område bedriver därför föreningen informations-, seminarie- och utbildningsverksamhet. HSB ledamoten är den viktigaste informations- och kommunikationskanalen mellan HSB Landskrona och bostadsrättsföreningens styrelse.

Föreningen bedriver verksamhet i Landskrona, Svalöv och Kävlinge kommuner. HSB Landskrona förvaltar 3 192 bostadsrättslägenheter och 9 bostadsrättslokaler i 65 bostadsrättsföreningar och 562 lägenheter och 80 lokaler i hyresfastigheter samt garage- och parkeringsplatser.

HSB Landskronas viktigaste kunder kan delas in i sex kategorier; bostadsrättsföreningar anslutna till HSB, enskilda medlemmar i HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, bosparande medlemmar, hyresgäster och privata fastighetsägare. Huvuddelen av företagets arbetsuppgifter sker på uppdrag av HSB bostadsrättsföreningar.

## STYRELSEN OCH VD:S ARBETE

Styrelsen har under året avhållit 17 sammanträden. Styrelsen fastställer årligen arbetsordning för sitt arbete. Vid styrelsens sammanträde i juni 2021 fastställdes styrelsens arbetsordning för det kommande året. Enligt arbetsordningen svarar styrelsen för föreningens verksamhet och dess förvaltning enligt lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar. I arbetsordningen framgår arbetsfördelningen mellan styrelse och VD, antal sammanträden, tidpunkt för och på vilket sätt kallelse till sammanträde skall ske, VD:s rapportering till styrelsen med mera.

Instruktion för VD fastställd av styrelsen regleras VD:s ansvar och befogenheter. Enligt instruktionen är VD ansvarig för föreningens löpande verksamhet enligt lagen om ekonomiska föreningar, föreningens stadgar samt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. VD har att under styrelsen se till att föreningens verksamhet är tillfredställande organiserad. VD lämnar skriftlig rapport om den löpande verksamheten vid varje styrelsesammanträde. Enligt styrelsens

arbetsordning upprättar VD attest- och beslutsmandatsliggare för företaget. Instruktionen visar inom vilka områden som befattningshavare inom företaget har befogenhet att beställa, offerera och attestera. Instruktionen anmäls årligen till styrelsen.

Styrelsen har fastställt en finanspolicy för hur förvaltningen av föreningens inlåningsverksamhet, skuldportfölj och likvida tillgångar skall bedrivas. Finanspolicyen anger bland annat om hur likviditet får placeras, hur ränte- och finansieringsrisk skall hanteras, att en god finansiell regelefterlevnad säkerställs samt hur ansvaret för förvaltningen fördelas. Skriftlig rapportering ges till styrelsen.

### FÖRENINGSTÄMMA

HSB Landskronas ordinarie föreningsstämma avhölls den 27 maj 2021. Mot bakgrund av rådande omständigheter med en omfattande smittspridning av covid-19 hölls stämman även 2021 med poströstning.

### OMBUD VID FÖRBUNDSSTÄMMA

HSB Riksförbunds stämma den 19 maj 2021 genomfördes med poströstning mot bakgrund av rådande omständigheter.

### ORGANISATION

HSB Landskronas affärsorganisation har en tydlig profil och fokuserar på att nyproducera bostadsrätter, vara strategisk rådgivare/partner för bostadsrättsföreningar samt äga hyresfastigheter för att erbjuda medlemmar och kunder detta alternativ men även ombildning till bostadsrätt. Affärsorganisationen omfattar fyra affärsområden Administrativ förvaltning, Fastighetsutveckling, Fastighetsförvaltning samt Medlemsverksamhet.

Under slutet av året påbörjades arbetet med att bygga upp en ny organisation då samarbetsavtalet med Malmö upphörde.

### INLÅNINGSVERKSAMHET OCH BETALTJÄNSTER

HSB Landskrona ekonomisk förening är ett registrerat inlåningsföretag hos Finansinspektionen enligt Lagen om inlåningsverksamhet (2004:299). Inlånade medel regleras av en finanspolicy antagen av HSB Landskronas styrelse. Dessa används för finansiering av HSB Landskronas verksamhet. Insatta medel omfattas inte av Lagen (1995:1571) om insättningsgaranti och kan förloras i händelse av företagets obestånd. HSB

Landskrona är sedan 2018 anslutna som ombud till HSB Finansstöd AB. HSB Finansstöd har tillstånd från Finansinspektionen att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster.

### MEDLEMSVERKSAMHET

Det gångna året präglades av covid-19 pandemin. Populära medlemsaktiviteter såsom vår bussresa till Ullared ställdes in med anledning av den rådande smittspridningen i samhället. Under hösten kunde vi genomföra en ägarträff innan restriktionerna pga. av pandemin återinfördes.

### DOTTERBOLAG

I koncernen ingår per den 31 december 2021 de helägda dotterbolagen HSB Landskrona Fastighets AB och Landskrona Holding Utveckling AB och tillkommande dotterbolag. Samtliga bolag ingår i HSB Landskronas koncernredovisning.

### FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Landskrona har under de senaste åren varit i förändring. Samarbetet med Malmö upphörde under 2021. Under hösten påbörjades arbetet med byggandet av en ny kundanpassad organisation för att möta framtiden. Med våra nya rekryteringar och vår nya organisation kommer vi kunna bygga för framtiden och möta kundernas krav och förväntningar.

I nära samverkan med Landskrona stad vid planeringen av nya bostadsområden ser vi fortsatta möjligheter till fler spännande projekt. Vi är övertygade om att efterfrågan på nya bostäder i Landskrona kommer vara fortsatt stark framöver.

HSB Landskrona har ett ansvar som samhällsbyggare och har sedan många år varit aktieägare i Landskronas Stadsutvecklingsbolag. Här är vi med för att påverka utvecklingen av Landskrona stad. Tillsammans gör vi staden attraktiv att bo, arbeta och turista i. Landskrona Stadsutveckling bildades för att öka samverkan mellan Landskrona stad, näringsliv och fastighetsägare.

De närmaste åren kommer också satsningarna fortsätta för fler digitaliserade tjänster och ökad automatisering till våra kunder. HSB Landskrona har goda förutsättningar att behålla vår starka marknadsposition inom verksamhetsområdet.

**RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN (BELOPP I KKR)**

<b>RESULTAT</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelseresultat	7 581	2 991	1 895	-12 373	6 611
Finansnetto	-3 779	-4 934	-5 666	50 584	19 503
Resultat efter finansiella poster	3 802	-1 943	-3 771	38 210	26 113
Årets resultat	3 323	-2 214	-4 049	39 034	25 456
<b>TILLVÄXT</b>					
Omsättning	83 061	81 513	77 143	215 129	75 514
Eget kapital	186 080	182 692	184 805	188 723	148 311
Balansomslutning	770 963	754 993	758 308	832 961	874 981
Medeltal anställda	19	19	19	22	41
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital	2 %	-1 %	-2 %	20 %	18 %
Rörelsemarginal	8 %	4 %	2 %	-6 %	9 %
Likviditet	65 %	83 %	98 %	100 %	93 %
Soliditet	24%	24 %	24 %	23 %	17 %
Soliditet enligt HSBS kod	59%	57 %	56 %	52 %	37 %

**RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERFÖRENINGEN (BELOPP I KKR)**

<b>RESULTAT</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelseresultat	-37 863	-16 166	-14 342	-9 695	-8 611
Årets resultat	243	-314	47 311	-12 030	27 700
Eget kapital	212 265	211 957	212 216	164 774	176 786
Balansomslutning	543 996	544 636	596 709	645 171	583 598
Medeltal anställda	19	19	19	19	18
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Likviditet	140 %	128 %	143 %	107 %	127 %
Soliditet	39%	39 %	36 %	26 %	30 %

**DEFINITIONER AV NYCKELTAL**

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL:** Resultat efter finansiella poster uttryckt i procent av eget kapital.

**RÖRELSEMARGINAL:** Rörelseresultat uttryckt i procent av omsättningen (exkl. jämförelsestörande poster).

**LIKVIDITET:** Omsättningstillgångar, minus lager, uttryckt i procent av kortfristiga skulder.

**SOLIDITET:** Eget kapital uttryckt i procent av balansomslutningen.

**SOLIDITET ENLIGT HSBS KOD:** Eget kapital plus/minus eventuella över- eller undervärden uttryckt i procent av balansomslutningen plus/minus eventuella över- eller undervärden minus likvida medel inkl kortfristiga placeringar.

**FÖRENINGENS EKONOMISKA VERKSAMHET**

Föreningens och koncernens ekonomiska ställning per 2021-12-31 samt resultat för verksamhetsåret 2021 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria kapital som står till stämmans förfogande 200 974 764 kronor varav årets resultat utgör 242 946 kronor balanseras i ny räkning.

# RESULTATRÄKNING

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2021	2020	2021	2020
<b>INTÄKTER</b>					
Nettoomsättning	2	74 089	72 102	43 720	41 950
Entreprenadintäkter		293	-	293	-
Övriga rörelseintäkter	3	8 679	9 411	934	1 281
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>83 061</b>	<b>81 513</b>	<b>44 947</b>	<b>43 231</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Fastighetsförvaltning		-32 439	-35 966	-19 260	-21 110
Övriga externa kostnader		-16 013	-17 444	-15 082	-17 628
Personal	4	-17 072	-17 668	-17 072	-17 668
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-7 796	-7 336	-3 141	-2 883
Övriga rörelsekostnader	5	-2 160	-108	-28 255	-108
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-75 480</b>	<b>-78 522</b>	<b>-82 810</b>	<b>-59 397</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 581</b>	<b>2 991</b>	<b>-37 863</b>	<b>-16 166</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>					
Finansiella intäkter	6	391	1 683	40 524	15 607
Finansiella kostnader	7	-4 170	-6 617	-2 042	-7 746
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 802</b>	<b>-1 943</b>	<b>619</b>	<b>-8 305</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>					
Mottagna koncernbidrag		-	-	-	8 300
Lämnade koncernbidrag		-	-	-	-212
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 088</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 802</b>	<b>-1 943</b>	<b>619</b>	<b>-217</b>
Skatt på årets resultat	8	-479	-271	-376	-97
<b>Årets resultat</b>		<b>3 323</b>	<b>-2 214</b>	<b>243</b>	<b>-314</b>

# BALANSRÄKNING

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2021	2020	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Dataprogram	9	1 486	1 564	1 486	1 564
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 486</b>	<b>1 564</b>	<b>1 486</b>	<b>1 564</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	10	474 234	474 390	126 163	124 269
Maskiner och inventarier	11	43	16	-	16
Pågående nyanläggningar	12	44 948	89 315	4 374	44 181
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>519 225</b>	<b>563 721</b>	<b>130 537</b>	<b>168 466</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	13	-	-	87 110	87 140
Andelar i intresseföretag	14	15 050	2 025	15 050	2 025
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	15 235	15 235	15 235	15 235
Andra långfristiga fordringar	16	1 334	1 334	1 334	1 334
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 619</b>	<b>18 594</b>	<b>118 729</b>	<b>105 734</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>552 330</b>	<b>583 879</b>	<b>250 752</b>	<b>275 764</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		5 886	1 793	985	1 473
Fordringar hos koncernföretag		-	-	89 058	104 270
Övriga fordringar		7 247	2 801	909	1 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 836	5 724	1 768	1 419
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 969</b>	<b>10 318</b>	<b>92 720</b>	<b>108 238</b>
Kassa och bank		200 664	160 796	200 524	160 634
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>200 664</b>	<b>160 796</b>	<b>200 524</b>	<b>160 634</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>770 963</b>	<b>754 993</b>	<b>543 996</b>	<b>544 636</b>

# BALANSRÄKNING (FORTS.)

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2021	2020	2021	2020
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Andelskapital		8 398	8 333	8 398	8 333
Bundna reserver/reservfond		2 892	2 892	2 892	2 892
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 290</b>	<b>11 225</b>	<b>11 290</b>	<b>11 225</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Fria reserver/dispositionsfond		171 467	173 681	200 732	201 046
Årets resultat		3 323	-2 214	243	-314
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>174 790</b>	<b>171 467</b>	<b>200 975</b>	<b>200 732</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>186 080</b>	<b>182 692</b>	<b>212 265</b>	<b>211 957</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättning för pensioner		1 754	1 657	1 754	1 657
Avsättning för garantier och liknande förpliktelse		2 016	4 769	50	340
Uppskjutna skatteskulder		7 186	6 708	2 742	2 366
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 956</b>	<b>13 134</b>	<b>4 546</b>	<b>4 363</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	17	236 350	353 350	118 000	118 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>236 350</b>	<b>353 350</b>	<b>118 000</b>	<b>118 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		117 000	-	-	-
Leverantörsskulder		6 934	16 488	3 632	13 526
Avräkning förvaltade enheter		198 302	175 806	198 302	175 806
Skulder till koncernföretag		-	-	31	14 778
Skatteskulder		1 154	-	-	-
Övriga skulder	18	7 164	7 203	3 316	3 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 023	6 320	3 904	3 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>337 577</b>	<b>205 817</b>	<b>209 185</b>	<b>210 316</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>770 963</b>	<b>754 993</b>	<b>543 996</b>	<b>544 636</b>

## EGET KAPITAL

KKR	Koncern			Moderförening		
	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital
Vid årets början	8 333	2 892	171 467	8 333	2 892	200 732
Tillskott	65	-	-	65	-	-
Årets resultat			3 323			243
<b>Summa</b>	<b>8 398</b>	<b>2 892</b>	<b>174 790</b>	<b>8 398</b>	<b>2 892</b>	<b>200 975</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2021	2020	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	19	3 802	-1 943	619	-8 305
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : avskrivningar/utrangeringar		7 796	7 336	3 141	2 883
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : anteciperad utdelning		-	-	-38 600	-14 000
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : avsättningar		-2 656	-4 123	-193	2 094
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : försäljning mat AT		-2 005	-	28 341	-
Just för realisationsresultat vid försäljning dotterföretag		-1 201	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 736</b>	<b>1 270</b>	<b>-6 692</b>	<b>-17 328</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-4 513	6 585	54 118	70 021
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-7 287	3 690	-23 627	-15 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 064</b>	<b>11 545</b>	<b>23 799</b>	<b>37 434</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-879	-305	-879	-305
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-29 180	-33 931	-12 452	-19 785
Avyttring av dotterföretag		32 851	-	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		33 604	6 628	19 886	4 347
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-13 025	-3 334	-13 025	-3 334
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>23 371</b>	<b>-30 942</b>	<b>-6 470</b>	<b>-19 077</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Erhållet andelskapital		65	50	65	50
Nyupptagna finansiella skulder		22 496	4 732	22 496	4 732
Amortering av finansiella skulder		-	-5 501	-	-43 380
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>22 561</b>	<b>-719</b>	<b>22 561</b>	<b>-38 598</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>39 868</b>	<b>-20 116</b>	<b>39 890</b>	<b>-20 241</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>160 796</b>	<b>180 912</b>	<b>160 634</b>	<b>180 875</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>200 664</b>	<b>160 796</b>	<b>200 524</b>	<b>160 634</b>