



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB LANDSKRONA



HSB – där möjligheterna bor



Foto framsida: Parkhusen
Foto ovan: Landora och Järnvägstorget
Fotograf och Formgivning: Emil Skelterwijk

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)

RESULTAT	2021	2020	2019	2018	2017
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
TILLVÄXT					
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
FINANSIELLA NYCKELTAL					
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)

RESULTAT	2021	2020	2019	2018	2017
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
Finansiella nyckeltal					
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
INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	74 089	72 102	43 720	41 950
Entreprenadintäkter		293	-	293	-
Övriga rörelseintäkter	3	8 679	9 411	934	1 281
Summa rörelsens intäkter		83 061	81 513	44 947	43 231
KOSTNADER					
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
Summa rörelsens kostnader		-75 480	-78 522	-82 810	-59 397
Rörelseresultat		7 581	2 991	-37 863	-16 166
FINANSIELLA POSTER					
Finansiella intäkter	6	391	1 683	40 524	15 607
Finansiella kostnader	7	-4 170	-6 617	-2 042	-7 746
Resultat efter finansiella poster		3 802	-1 943	619	-8 305
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Mottagna koncernbidrag		-	-	-	8 300
Lämnade koncernbidrag		-	-	-	-212
Summa bokslutsdispositioner		0	0	0	8 088
Resultat före skatt		3 802	-1 943	619	-217
Skatt på årets resultat	8	-479	-271	-376	-97
Årets resultat		3 323	-2 214	243	-314

BALANSRÄKNING

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2021	2020	2021	2020
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Dataprogram	9	1 486	1 564	1 486	1 564
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 486	1 564	1 486	1 564
Materiella anläggningstillgångar					
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
Summa materiella anläggningstillgångar		519 225	563 721	130 537	168 466
Finansiella anläggningstillgångar					
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
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 619	18 594	118 729	105 734
Summa anläggningstillgångar		552 330	583 879	250 752	275 764
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
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
Summa kortfristiga fordringar		17 969	10 318	92 720	108 238
Kassa och bank		200 664	160 796	200 524	160 634
Summa kassa och bank		200 664	160 796	200 524	160 634
Summa tillgångar		770 963	754 993	543 996	544 636

BALANSRÄKNING (FORTS.)

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2021	2020	2021	2020
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Andelskapital		8 398	8 333	8 398	8 333
Bundna reserver/reservfond		2 892	2 892	2 892	2 892
Summa bundet eget kapital		11 290	11 225	11 290	11 225
Fritt eget kapital					
Fria reserver/dispositionsfond		171 467	173 681	200 732	201 046
Årets resultat		3 323	-2 214	243	-314
Summa fritt eget kapital		174 790	171 467	200 975	200 732
Summa eget kapital		186 080	182 692	212 265	211 957
Avsättningar					
Avsättning för pensioner		1 754	1 657	1 754	1 657
Avsättning för garantier och liknande förpliktelser		2 016	4 769	50	340
Uppskjutna skatteskulder		7 186	6 708	2 742	2 366
Summa avsättningar		10 956	13 134	4 546	4 363
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	17	236 350	353 350	118 000	118 000
Summa långfristiga skulder		236 350	353 350	118 000	118 000
Kortfristiga skulder					
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
Summa kortfristiga skulder		337 577	205 817	209 185	210 316
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		770 963	754 993	543 996	544 636

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
Summa	8 398	2 892	174 790	8 398	2 892	200 975

KASSAFLÖDESANALYS

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten					
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	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 736	1 270	-6 692	-17 328
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-4 513	6 585	54 118	70 021
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-7 287	3 690	-23 627	-15 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 064	11 545	23 799	37 434
Investeringsverksamheten					
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		23 371	-30 942	-6 470	-19 077
Finansieringsverksamheten					
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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 561	-719	22 561	-38 598
Årets kassaflöde		39 868	-20 116	39 890	-20 241
Likvida medel vid årets början		160 796	180 912	160 634	180 875
Likvida medel vid årets slut		200 664	160 796	200 524	160 634

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

NOT 1 ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernen och moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 20,6%.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som övervärden i fastigheter.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 20,6%. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Internprissättning

Inom koncernen tillämpas marknadsbaserad prissättning vid köp och försäljning mellan enheterna.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter

Hysesintäkter fördelas jämt över hyresperioden. Ersättning för administrativa tjänster inom administrativ och teknisk förvaltning intäktsredovisas i de redovisningsperioder som tjänsterna utförts.

Avyttring av fastighet redovisas normalt som intäkt under den redovisningsperiod som bindande avtal om försäljning ingås.

Entreprenaduppdrag till fast pris intäktsredovisas i koncernen i takt med att arbetet utförs. Det innebär att intäkter redovisas med utgångspunkt från färdigställandegraden. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda projektkostnader i relation till beräknade projektkostnader för hela entreprenaden. För uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillfredsställande sätt redovisas en intäkt som motsvarar nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. I moderbolaget intäktsredovisas entreprenaduppdrag till fast pris enligt färdigställandemetoden vilket innebär att de redovisas i resultaträkningen så snart arbetet i allt väsentligt är fullgjort. Fram till dess redovisas utgifterna som tillgång och fakturerade belopp som skuld. Entreprenaduppdrag på löpande räkning vinstavräknas i takt med att arbetet utförs. Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	12 -120 år
Maskiner och Inventarier	3 -20 år
Dataprogram	5 år

Leasing

Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är marknadsvärderade av en oberoende och av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

Varulager m.m

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Vid bestämmande av anskaffningsvärdet har först-in-först-ut-principen tillämpats.

NOT 1 ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER (FORTS.)**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavande på koncernkonto och kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

Ränterisk

Koncernens låneskuld löper med räntebindingstider på 1 till 3 år. Fluktuationer i marknadsräntor påverkar koncernens kostnader. Varierande räntebindingstider är ett sätt att mildra effekterna av detta.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

Ersättningar till anställda - pensioner

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betalad har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bland annat bedömda framtida löneökningar och inflation. VD:n omfattas inte av lagen om anställningsskydd. Vid uppsägning från företaget lämnas avgångsvederlag motsvarande en årslön.

Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen kan aktivera låneutgifter som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i resultaträkningen. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag elimineras i förhållande till koncernens innehav i intresseföretaget. När koncernen inte längre har ett betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkning. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING FÖRDELADE PÅ VERKSAMHETSGRENAR

Verksamhetsgren	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Administrativ förvaltning	9 169	7 846	9 227	7 846
Medlemsverksamhet	1 299	1 305	1 299	1 305
Teknisk förvaltning	8 465	6 359	13 022	10 939
Egna fastigheter	55 156	56 592	20 172	21 860
Summa	74 089	72 102	43 720	41 950

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Intäktsslag	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Vinst vid försäljning av verksamhet *	1 201	-	-	-
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	4 251	55	30	55
Upplösning av garantireserver	2 215	7 644	-	-
Försäkringsersättning	-	250	-	250
Provision	296	293	296	293
Övrig försäljning	716	1 169	608	683
Summa	8 679	9 411	934	1 281

* Hanteras som jämförelsestörande post vid beräkning av nyckeltal.

NOT 4 PERSONAL

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda				
Medelantalet anställda	19	19	19	19

NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Kostnadsslag	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Förlust vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-2 160	-108	-170	-108
Projekt för återställelse av fastighet överfört till resultaträkningen	-	-	-28 085	-
Summa	-2 160	-108	-28 255	-108

NOT 6 FINANSIELLA INTÄKTER

Intäktsslag	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	97	53	50	33
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	1 610	1 318
Resultat från långfristiga placeringar	294	236	294	236
Resultat från andelar i koncernföretag *	-	1 394	-30	20
Anticiperad utdelning från andelar i koncernföretag	-	-	38 600	14 000
Summa	391	1 683	40 524	15 607

* Finansiella intäkter för koncernen inkluderade föregående år Resultat från andelar i koncernföretag medan det i år har redovisats under övriga rörelseintäkter.

NOT 7 FINANSIELLA KOSTNADER

Kostnadsslag	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ränta fastighetslån	-3 606	-5 153	-1 142	-2 088
Räntor avräkningsmedel	-414	-385	-414	-385
Räntor avräkningsmedel till koncernföretag	-	-	-346	-163
Lämnat aktieägartillskott	-	-	-	-4 400
Övriga finansiella kostnader	-150	-1 079	-140	-710
Summa	-4 170	-6 617	-2 042	-7 746

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skatt	-479	-271	-376	-97
Summa	-479	-271	-376	-97

NOT 9 DATAPROGRAM

Anskaffningsvärde	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	4 574	4 269	4 574	4 269
Nyanskaffningar	879	305	879	305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 453	4 574	5 453	4 574
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-3 010	-2 217	-3 010	-2 217
Årets avskrivningar	-957	-793	-957	-793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 967	-3 010	-3 967	-3 010
Bokfört värde	1 486	1 564	1 486	1 564

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	553 824	570 784	155 973	157 149
Omklassificering	16 111	6 245	4 156	4 307
Omräkning vid fusioner	-	-15 063	-	-
Avyttringar/utrangeringar	-9 983	-8 142	-151	-5 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	559 952	553 824	159 978	155 973
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-79 434	-89 590	-31 704	-30 775
Omräkning vid fusioner	-	15 160	-	-
Avyttringar/utrangeringar	539	1 514	57	1 136
Årets avskrivningar	-6 823	-6 518	-2 168	-2 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 718	-79 434	-33 815	-31 704
Redovisat värde	474 234	474 390	126 163	124 269
Fastigheternas marknadsvärde**	840 400	840 400	311 200	311 200

** Fastigheterna är marknadsvärderade per 2020-12-31 av en oberoende och av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	1 763	1 763	1 763	867
Omklassificeringar	43	-	-	-
Överfört vid fusion	-	-	-	896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 806	1 763	1 763	1 763
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-1 747	-1 722	-1 747	-867
Överfört vid fusion	-	-	-	-855
Årets avskrivningar	-16	-25	-16	-25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 763	-1 747	-1 763	-1 747
Bokfört värde	43	16	0	16

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	89 315	61 675	44 181	28 703
Nyanskaffningar	29 180	29 193	12 452	23 676
Omklassificering	-16 154	4 042	-4 156	-2 603
Projekt för återställelse av fastighet överfört till resultaträkningen	-28 248	-	-28 248	-
Försäljning/utrangering	-29 145	-5 595	-19 855	-5 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 948	89 315	4 374	44 181

Avser framtida byggnation i Häljarp, Väster Park och Svalöv samt investeringar i egna fastigheter.

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	Säte	Antal	Andel av kapital/ röster	Moderförening	
				2021	2020
HSB Landskrona Fastighets AB 556702-8252	Landskrona	1 000	100%	87 010	87 010
Landskrona Holding Utveckling AB 559259-1142	Landskrona	1 000	100%	100	130
Summa				87 110	87 140

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Holding i Västerparken AB	6 025	2 025	6 025	2 025
Mark i Landskrona Holding AB	4 025	-	4 025	-
HSB Projekt i Landskrona HB	5 000	-	5 000	-
Summa	15 050	2 025	15 050	2 025

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Anskaffningsvärdet	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	15 235	15 235	15 235	15 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	15 235	15 235	15 235	15 235

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Fordringar vid årets början	1 334	-	1 334	-
Tillkommande långfristiga fordringar	-	1 334	-	1 334
Redovisat värde	1 334	1 334	1 334	1 334

NOT 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Skuld som förfaller inom 2-5 år	236 350	-	118 000	-
Skuld som förfaller efter 5 år	-	353 350	-	118 000
Summa	236 350	353 350	118 000	118 000

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Personalens källskatt	274	427	274	427
Förskottshyror	4 625	4 547	1 700	1 636
Sociala avgifter	287	439	287	439
Moms	1 942	47	1 044	42
Övrigt	36	1 743	11	513
Summa	7 164	7 203	3 316	3 057

NOT 19 ERHÅLLNA OCH ERLAGDA RÄNTOR

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Erhållna och erlagda räntor				
Erhållen ränta	97	53	1 661	1 351
Erlagd ränta	-4 170	-6 617	-2 041	-3 346
Summa	-4 073	-6 564	-380	-1 995

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	419 572	419 572	146 850	146 850

NOT 21 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Eventualförpliktelse				
Borgen till förmån till koncernföretag	118 350	118 350	118 350	118 350
Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser	1 411	1 334	1 411	1 334
Ansvarsbelopp - Fastigo	202	192	202	192

Landskrona den 24 mars 2022

Charlotte Jacobsson

Pernilla Bräck

Stefan Johansson

Glenn Ekvall

Marika Andersson

Håkan Andersson
Ordförande

Joakim Sander
Vd

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2022

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Landskrona Ek För Org. nr 744000-0664

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Landskrona Ek För för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Landskrona Ek För:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till HSB Landskrona Ek För enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den 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 misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Landskrona Ek För för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till HSB Landskrona Ek För enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Lund 2022-03-24

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor





HSB – där möjligheterna bor

HSB Landskrona
Storgatan 25, Landskrona
Telefon 0418-49 99 00
E-post info.landskrona@hsb.se
www.hsb.se/landskrona