



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB LANDSKRONA



HSB – där möjligheterna bor



Foto framsida: Slottsplatsen

Foto ovan: 100-årsjubileum och HSB Landskronas huvudkontor

Fotograf: Emil Skelterwijk och Patrice Lindahl

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 2022.

STYRELSE

Styrelsen har under 2022 haft följande sammansättning:

Håkan Andersson, *Ordförande*.

Charlotte Jacobsson, *Vice Ordförande*.

Stefan Johansson
Marika Andersson
Glenn Ekvall
Cecilia Kraitiss
Patrik Palmquist

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Stefan Johansson, Marika Andersson och Glenn Ekvall.

FIRMA TECKNARE

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller genom Joakim Sander (VD) eller Charlotte Hartvig, 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 vid 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 4 931 (4902) enskilda medlemmar och 53 (53) bostadsrättsföreningar, sammanlagt 4 984 (4 955) medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet i HSB Landskrona per den 31 december 2022, vilket är en ökning med 29 (128) medlemmar jämfört med föregående år.

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

fastighetsservice, 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 kommun. HSB Landskrona förvaltar 3 274 bostadsrättslägenheter, 14 bostadsrättslokaler i 68 bostadsrättsföreningar och 562 lägenheter, 80 lokaler i hyresfastigheter, samt tillhörande 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 11 sammanträden. Styrelsen fastställer årligen arbetsordning för sitt arbete. Vid styrelsens sammanträde i maj 2022 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 och VD:s rapportering till styrelsen med mera.

Instruktion för VD fastställd av styrelsen som reglerar 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 regel efterlevnad säkerställs, samt hur ansvaret för förvaltningen fördelas. Skriftlig rapportering ges till styrelsen.

FÖRENINGSSTÄMMA

HSB Landskronas ordinarie föreningsstämma avhölls den 12 maj 2022.

OMBUD VID FÖRBUNDSSTÄMMA

HSB Riksförbunds stämma avhölls den 18 maj 2022. Håkan Andersson var ombud för HSB Landskrona.

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.

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 medel 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 AB har tillstånd från Finansinspektionen att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster.

MEDLEM- / KUND -VERKSAMHET

Under året som gått har HSB Landskrona genomfört ett antal uppskattade kund- och ägarträffar. Dessa träffar är ypperliga tillfällen till att få knyta starkare kontakter med våra bostadsrättsföreningar och kunder. Temat har varit framför allt framtids tänkande och miljö.

Med anledning av detta besökte man bland annat Brunnsnäs i Lund och H22 City Expo i Helsingborg.

För att få en engagerad och professionell styrelse krävs kunskap. HSB Landskrona erbjöd därför, under hösten 2022, bostadsrättsföreningarnas styrelser bland annat; Ny i styrelseutbildning, Revisorutbildning och Utbildning i underhållsplanering. Det finns ett ständigt behov av kontinuerlig utbildning av styrelseledamöter för att bibehålla en hög kunskapsnivå i bostadsrättsföreningarnas styrelser.

HSB Landskrona erbjöd sina medlemmar olika typer av arrangemang under året. I samarbete med Landskrona Simsällskap erbjöds sommarsimskola och i samarbete med HSB Skåne arrangerades det sommarkollo för barn.

I oktober arrangerades den populära shoppingturen till Gekås i Ullared. Två bussar med medlemmar avreste från Landskrona den dagen.

Den sedvanliga budgetkonferensen arrangerades i november på Hotell Öresund.

DOTTERBOLAG

I koncernen ingår per den 31 december 2022 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 hela 2022 har vi arbetat med att bygga upp den nya kundanpassade organisationen för att möta framtiden. Vi har under året rekryterat 4 nya medarbetare varav en ny Förvaltningschef. Med våra nya rekryteringar och vår nya organisation kommer vi kunna bygga för framtiden och möta kundernas krav och förväntningar.

Vårt NKI för 2022 visar att vi fortfarande är ledande på marknaden vad gäller våra kundrelationer. Vi har under året också förvärvat 3 nya fastigheter.

I nära samverkan med Landskrona Stad, vid planeringen av nya bostadsområden, ser vi fortsatta möjligheter till fler spännande projekt.

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 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelseresultat | -2 021 | 7 581 | 2 991 | 1 895 | -12 373 |
| Finansnetto | -4 243 | -3 779 | -4 934 | -5 666 | 50 584 |
| Resultat efter finansiella poster | -6 264 | 3 802 | -1 943 | -3 771 | 38 210 |
| Årets resultat | -6 767 | 3 323 | -2 214 | -4 049 | 39 034 |
| TILLVÄXT | | | | | |
| Omsättning | 76 808 | 83 061 | 81 513 | 77 143 | 215 129 |
| Eget kapital | 179 304 | 186 080 | 182 692 | 184 805 | 188 723 |
| Balansomslutning | 768 145 | 770 963 | 754 993 | 758 308 | 832 961 |
| Medeltal anställda | 21 | 19 | 19 | 19 | 22 |
| FINANSIELLA NYCKELTAL | | | | | |
| Avkastning på eget kapital | -3 % | 2 % | -1 % | -2 % | 20 % |
| Rörelsemarginal | -3 % | 8 % | 4 % | 2 % | -6 % |
| Likviditet | 53 % | 65 % | 83 % | 98 % | 100 % |
| Soliditet | 23% | 24% | 24 % | 24 % | 23 % |
| Soliditet enligt HSBs kod | 56% | 59% | 57 % | 56 % | 52 % |

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERFÖRENINGEN (BELOPP I KKR)

| RESULTAT | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelseresultat | -18 222 | -37 863 | -16 166 | -14 342 | -9 695 |
| Resultat efter finansiella poster | -18 500 | 619 | -8 306 | 35 366 | -18 172 |
| Årets resultat | -13 293 | 243 | -314 | 47 311 | -12 030 |
| Eget kapital | 199 051 | 212 265 | 211 957 | 212 216 | 164 774 |
| Balansomslutning | 538 812 | 543 996 | 544 636 | 596 709 | 645 171 |
| Medeltal anställda | 21 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | |
| Likviditet | 85 % | 140 % | 128 % | 143 % | 107 % |
| Soliditet | 37% | 39% | 39 % | 36 % | 26 % |

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

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

RÖRELSEMARGINAL: Rörelseresultat (exkl. jämförelse-störande poster) uttryckt i procent av totala intäkter.

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

SOLIDITET: Eget kapital uttryckt i procent av balansomslutningen, inkl. inlånade medel.

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 2022-12-31 samt resultat för verksamhetsåret 2022 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria kapital som står till stämmans förfogande 187 681 297 kronor varav årets resultat utgör -13 293 467 kronor balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

| KKR | Not | Koncern | | Moderförening | |
|---|-----|---------|---------|---------------|---------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| INTÄKTER | | | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 70 452 | 74 089 | 41 243 | 43 720 |
| Entreprenadintäkter | | 49 | 293 | 49 | 293 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 6 307 | 8 679 | 839 | 934 |
| Summa rörelsens intäkter | | 76 808 | 83 061 | 42 131 | 44 947 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Fastighetsförvaltning | | -35 340 | -32 439 | -21 920 | -19 260 |
| Övriga externa kostnader | | -12 230 | -16 013 | -12 394 | -15 082 |
| Personalkostnader | 4 | -22 717 | -17 072 | -22 717 | -17 072 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar | | -7 889 | -7 796 | -3 021 | -3 141 |
| Övriga rörelsekostnader | 5 | -653 | -2 160 | -301 | -28 255 |
| Summa rörelsens kostnader | | -78 829 | -75 480 | -60 353 | -82 810 |
| | | | | | |
| Rörelseresultat | | -2 021 | 7 581 | -18 222 | -37 863 |
| FINANSIELLA POSTER | | | | | |
| Finansiella intäkter | 6 | 559 | 391 | 2 073 | 40 524 |
| Finansiella kostnader | 7 | -4 802 | -4 170 | -2 351 | -2 042 |
| | | -4 243 | -3 779 | -278 | 38 482 |
| Resultat efter finansiella poster | | -6 264 | 3 802 | -18 500 | 619 |
| BOKSLUTSDISPOSITIONER | | | | | |
| Mottagna koncernbidrag | | - | - | - | - |
| Lämnade koncernbidrag | | - | - | - | - |
| Summa bokslutsdispositioner | | 0 | 0 | 5 531 | 0 |
| Resultat före skatt | | -6 264 | 3 802 | -12 969 | 619 |
| Skatt på årets resultat | 8 | -47 | 0 | -324 | -376 |
| Uppskjuten skatt | | -456 | -479 | - | - |
| Årets resultat | | -6 767 | 3 323 | -13 293 | 243 |

BALANSRÄKNING

| KKR | Not | Koncern | | Moderförening | |
|---|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | | | |
| Dataprogram | 9 | 1 959 | 1 486 | 1 959 | 1 486 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 1 959 | 1 486 | 1 959 | 1 486 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 510 436 | 474 234 | 123 895 | 126 163 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 42 | 43 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | 12 | 37 612 | 44 948 | 4 622 | 4 374 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 548 090 | 519 225 | 128 517 | 130 537 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 21, 22 | - | - | 87 110 | 87 110 |
| Andelar i intresseföretag | 13, 14 | 20 050 | 15 050 | 20 050 | 15 050 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 15 235 | 15 235 | 15 235 | 15 235 |
| Andra långfristiga fordringar | 16 | 879 | 1 334 | 879 | 1 334 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 36 164 | 31 619 | 123 274 | 118 729 |
| Summa anläggningstillgångar | | 586 213 | 552 330 | 253 750 | 250 752 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Varulager m m | | 85 | 0 | 85 | 0 |
| Råvaror och förnödenheter | | 85 | 0 | 85 | 0 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Kundfordringar | | 1 374 | 5 886 | 1 137 | 985 |
| Fordringar hos koncernföretag | | - | - | 112 523 | 89 058 |
| Övriga fordringar | | 8 054 | 7 247 | 343 | 909 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 808 | 4 836 | 2 363 | 1 768 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 13 236 | 17 969 | 116 366 | 92 720 |
| Kassa och bank | | 168 611 | 200 664 | 168 611 | 200 524 |
| Summa kassa och bank | | 168 611 | 200 664 | 168 611 | 200 524 |
| Summa omsättningstillgångar | | 181 932 | 218 633 | 285 062 | 293 244 |
| Summa tillgångar | | 768 145 | 770 963 | 538 812 | 543 996 |

BALANSRÄKNING (FORTS.)

| KKR | Not | Koncern | | Moderförening | |
|---|-----|---------|---------|---------------|---------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | | | |
| Eget kapital | | | | | |
| Bundet eget kapital | | | | | |
| Andelskapital | | 8 477 | 8 398 | 8 477 | 8 398 |
| Bundna reserver/reservfond | | 2 892 | 2 892 | 2 892 | 2 892 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 369 | 11 290 | 11 369 | 11 290 |
| Fritt eget kapital | | | | | |
| Fria reserver/dispositionsfond | | 174 702 | 171 467 | 200 975 | 200 732 |
| Årets resultat | | -6 767 | 3 323 | -13 293 | 243 |
| Summa fritt eget kapital | | 167 935 | 174 790 | 187 682 | 200 975 |
| Summa eget kapital | | 179 304 | 186 080 | 199 051 | 212 265 |
| Avsättningar | | | | | |
| Avsättning för garantier och liknande förpliktelser | | 1 883 | 2 016 | 1 092 | 1 754 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 7 797 | 7 186 | 3 066 | 2 742 |
| Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser | | 1 092 | 1 754 | 50 | 50 |
| Summa avsättningar | | 10 772 | 10 956 | 4 208 | 4 546 |
| Långfristiga skulder | 23 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 235 350 | 236 350 | 0 | 118 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 235 350 | 236 350 | 0 | 118 000 |
| | | | | | |
| Kortfristiga skulder | 23 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 118 000 | 117 000 | 118 000 | 0 |
| Förskott från kunder | | 88 | 0 | - | - |
| Leverantörsskulder | | 8 127 | 6 934 | 6 314 | 3 632 |
| Avräkning förvaltande enheter | | 204 876 | 198 302 | 202 094 | 198 302 |
| Skulder till koncernföretag | | - | - | 1 857 | 31 |
| Aktuella skatteskulder | | 264 | 1 154 | 386 | 0 |
| Övriga skulder | 18 | 3 024 | 7 164 | 2 601 | 3 316 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 8 340 | 7 023 | 4 301 | 3 904 |
| Summa kortfristiga skulder | | 342 719 | 337 577 | 335 553 | 209 185 |
| Summa eget kapital, avsättningar och skulder | | 768 145 | 770 963 | 538 812 | 543 996 |

EGET KAPITAL

| KKR | Koncern | | | |
|--|---------------|-----------------|----------------|--------------------|
| | Andelskapital | Bundna reserver | Fritt kapital | Summa eget kapital |
| Vid årets början | 8 398 | 2 892 | 174 790 | 186 080 |
| Tillskott | 79 | | | 79 |
| Uppskjuten skatt direkt i eget kapital | | | -155 | -155 |
| Justering från föregående år | | | 67 | 67 |
| Årets resultat | | | -6 767 | -6 767 |
| Summa | 8 477 | 2 892 | 167 935 | 179 304 |

EGET KAPITAL (FORTS.)

| KKR | Moderförening | | | |
|--|---------------|-----------------|---------------|--------------------|
| | Andelskapital | Bundna reserver | Fritt kapital | Summa eget kapital |
| Vid årets början | 8 398 | 2 892 | 200 975 | 212 265 |
| Tillskott | 79 | | | 79 |
| Uppskjuten skatt direkt i eget kapital | | | | |
| Justering från föregående år | | | | |
| Årets resultat | | | -13 293 | -13 293 |
| Summa | 8 477 | 2 892 | 187 682 | 199 051 |

KASSAFLÖDESANALYS

| KKR | Not | Koncern | | Moderförening | |
|---|-----|---------|---------|---------------|---------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 19 | -6 264 | 3 802 | -18 500 | 619 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 20 | 2 971 | 1 934 | 2 813 | -7 311 |
| Betald skatt | | -937 | 0 | 386 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -4 230 | 5 736 | -15 301 | -6 692 |
| före förändring av rörelsekapital | | | | | |
| | | | | | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Förändring av varulager och pågående arbeten | | -85 | 0 | - | - |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 12 263 | -4 513 | -18 199 | 54 118 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | 25 | -7 287 | 4 190 | -23 627 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 7 973 | -6 064 | -29 310 | 23 799 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | | -1 225 | -879 | -1 225 | -879 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -40 996 | -29 180 | -249 | -12 452 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 541 | 33 604 | 0 | 19 886 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | | -5 000 | -13 025 | -5 000 | -13 025 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 32 851 | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -46 680 | 23 371 | -6 474 | -6 470 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Erhållet andelskapital | | 79 | 65 | 79 | 65 |
| Nyupptagna finansiella skulder | | 6 575 | 22 496 | 3 792 | 22 496 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 6 654 | 22 561 | 3 871 | 22 561 |
| Årets kassaflöde | | -32 053 | 39 868 | -31 913 | 39 890 |
| Likvida medel vid årets början | | 200 664 | 160 796 | 200 524 | 160 634 |
| Likvida medel vid årets slut | | 168 611 | 200 664 | 168 611 | 200 524 |

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 BFAR 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 förvärvsanalysen 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

Hyresintäkter 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 räntebindningstider på 1 till 3 år. Fluktuationer i marknadsräntor påverkar koncernens kostnader. Varierande räntebindningstider 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 företagets sida 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 resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

| Verksamhetsgren | Koncern | | Moderförening | |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Administrativ förvaltning | 6 307 | 9 169 | 6 337 | 9 227 |
| Medlemsverksamhet | 1 338 | 1 299 | 1 338 | 1 299 |
| Teknisk förvaltning | 9 145 | 8 465 | 13 626 | 13 022 |
| Egna fastigheter | 53 662 | 55 156 | 19 942 | 20 172 |
| Summa | 70 452 | 74 089 | 41 243 | 43 720 |

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| Intäktsslag | Koncern | | Moderförening | |
|--|--------------|--------------|---------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Vinst vid försäljning av verksamhet * | 0 | 1 201 | - | - |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | 4 432 | 4 251 | 508 | 30 |
| Upplösning av garantireserver | 1 500 | 2 215 | - | - |
| Försäkringsersättning | 15 | - | - | - |
| Provision | 309 | 296 | 309 | 296 |
| Övrig försäljning | 51 | 716 | 22 | 608 |
| Summa | 6 307 | 8 679 | 839 | 934 |

* Hanteras som jämförelsestörande post vid beräkning av nyckeltal.

NOT 4 PERSONAL

| | Koncern | | Moderförening | |
|------------------------|---------|------|---------------|------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Medelantalet anställda | | | | |
| Medelantalet anställda | 21 | 19 | 21 | 19 |

NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

| Kostnadsslag | Koncern | | Moderförening | |
|--|-------------|---------------|---------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Förlust vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar | -352 | -2 160 | 0 | -170 |
| Projekt för återställelse av fastighet överfört till resultaträkningen | -301 | - | -301 | -28 085 |
| Summa | -653 | -2 160 | -301 | -28 255 |

NOT 6 FINANSIELLA INTÄKTER

| Intäktsslag | Koncern | | Moderförening | |
|---|------------|------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ränteintäkter | 306 | 97 | 14 | 50 |
| Ränteintäkter koncernbolag | - | - | 1 806 | 1 610 |
| Resultat från långfristiga placeringar | 253 | 294 | 253 | 294 |
| Resultat från andelar i koncernföretag * | - | - | 0 | -30 |
| Anteciperad utdelning från andelar i koncernföretag | - | - | 0 | 38 600 |
| Summa | 559 | 391 | 2 073 | 40 524 |

* 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 | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ränta fastighetslån | -4 027 | -3 606 | -1 145 | -1 142 |
| Räntor avräkningsmedel | -650 | -414 | -650 | -414 |
| Räntor avräkningsmedel till koncernföretag | - | - | -416 | -346 |
| Övriga finansiella kostnader | -125 | -150 | -140 | -140 |
| Summa | -4 802 | -4 170 | -2 351 | -2 042 |

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | Koncern | | Moderförening | |
|------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Aktuell skatt | -47 | 0 | - | - |
| Uppskjuten skatt | -456 | -479 | -324 | -376 |
| Summa | -503 | -479 | -324 | -376 |

NOT 9 DATAPROGRAM

| Anskaffningsvärde | Koncern | | Moderförening | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 453 | 4 574 | 5 453 | 4 574 |
| Nyanskaffningar | 0 | 879 | 0 | 879 |
| Omklassificeringar | 1 225 | 0 | 1 225 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 678 | 5 453 | 6 678 | 5 453 |
| Avskrivningar | | | | |
| Ingående avskrivningar | -3 967 | -3 010 | -3 967 | -3 010 |
| Årets avskrivningar | -752 | -957 | -752 | -957 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 719 | -3 967 | -4 719 | -3 967 |
| Utgående redovisat värde | 1 959 | 1 486 | 1 959 | 1 486 |

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

| | Koncern | | Moderförening | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 559 952 | 553 824 | 159 978 | 155 973 |
| Nyanskaffningar | 34 000 | 0 | 0 | 0 |
| Avyttringar/utrangeringar | -577 | -9 983 | 0 | -151 |
| Omklassificeringar | 9 947 | 16 111 | 90 | 4 156 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 603 322 | 559 952 | 160 068 | 159 978 |
| Ingående avskrivningar | -85 718 | -79 434 | -33 815 | -31 704 |
| Försäljningar/utrangeringar | 57 | 539 | 0 | 57 |
| Omklassificeringar | -90 | 0 | -90 | 0 |
| Årets avskrivningar | -7 135 | -6 823 | -2 268 | -2 168 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -92 886 | -85 718 | -36 173 | -33 815 |
| Utgående redovisat värde | 510 436 | 474 234 | 123 895 | 126 163 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | | | |
| Redovisat värde | 510 436 | 474 234 | 123 895 | 126 163 |
| Fastigheternas marknadsvärde** | 863 800 | 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 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 806 | 1 763 | 1 763 | 1 763 |
| Avyttringar/utrangeringar | -252 | 0 | -252 | 0 |
| Omklassificeringar | -90 | 43 | -90 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 464 | 1 806 | 1 421 | 1 763 |
| Ingående avskrivningar | -1 763 | -1 747 | -1 763 | -1 747 |
| Avyttringar/utrangeringar | 252 | 0 | 252 | 0 |
| Omklassificeringar | 90 | 0 | 90 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 | -16 | 0 | -16 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 422 | -1 763 | -1 421 | -1 763 |
| Utgående redovisat värde | 42 | 43 | 0 | 0 |

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | Koncern | | Moderförening | |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 44 948 | 89 315 | 4 374 | 44 181 |
| Nyanskaffningar | 8 221 | 29 180 | 2 110 | 12 452 |
| Omklassificering | -11 082 | -16 154 | -1 225 | -4 156 |
| Försäljning/utrangering | -3 472 | -29 145 | 0 | -19 855 |
| Projekt för återställelse av fastighet överfört till resultaträkningen | -1 003 | -28 248 | -637 | -28 248 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 612 | 44 948 | 4 622 | 4 374 |
| Utgående redovisat värde | 37 612 | 44 948 | 4 622 | 4 374 |

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

| | Koncern | | Moderförening | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 15 050 | 15 050 | 15 050 | 15 050 |
| Investeringar | 5 000 | 0 | 5 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 050 | 15 050 | 20 050 | 15 050 |
| Utgående redovisat värde | 20 050 | 15 050 | 20 050 | 15 050 |

NOT 14 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

| Namn | Koncern och Moderförening | | | |
|------------------------------|---------------------------|----------------|---------------|---------------|
| | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | Bokfört värde |
| Holding i Västerparken AB | 50 | 50 | 1 000 | 11 025 |
| Mark i Landskrona Holding AB | 50 | 50 | 250 | 4 025 |
| HSB Projekt i Landskrona HB | 50 | 50 | | 5 000 |
| | | | | 20 050 |
| | Org.nr | Säte | | |
| Holding i Västerparken AB | 556975-1695 | Landskrona | | |
| Mark i Landskrona Holding AB | 559331-6168 | Landskrona | | |
| HSB Projekt i Landskrona HB | 969795-2266 | Landskrona | | |

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | Koncern | | Moderförening | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 15 235 | 15 235 | 15 235 | 15 235 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 235 | 15 235 | 15 235 | 15 235 |
| Utgående redovisat värde | 15 235 | 15 235 | 15 235 | 15 235 |

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

| | Koncern | | Moderförening | |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fordran | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 334 | 1 334 | 1 334 | 1 334 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 334 | 1 334 | 1 334 | 1 334 |
| Årets nedskrivningar | -455 | 0 | -455 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -455 | 0 | -455 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 879 | 1 334 | 879 | 1 334 |

NOT 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Koncern | | Moderförening | |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Skuld som förfaller inom 2-5 år | 235 350 | 236 350 | 0 | 118 000 |
| Summa | 235 350 | 236 350 | 0 | 118 000 |

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

| | Koncern | | Moderförening | |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Personalens källskatt | 338 | 274 | 338 | 273 |
| Förskottshyror | 1 548 | 4 625 | 1 548 | 1 700 |
| Sociala avgifter | 366 | 287 | 366 | 287 |
| Moms | 763 | 1 942 | 339 | 1 044 |
| Övrigt | 9 | 36 | 10 | 12 |
| Summa | 3 024 | 7 164 | 2 601 | 3 316 |

NOT 19 ERHÅLLNA OCH ERLAGDA RÄNTOR

| | Koncern | | Moderförening | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Erhållna och erlagda räntor | | | | |
| Erhållen ränta | 306 | 97 | 1 820 | 1 661 |
| Erlagd ränta | -4 347 | -4 170 | -2 351 | -2 041 |
| Summa | -4 041 | -4 073 | -531 | -380 |

NOT 20 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

| | Koncern | | Moderförening | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Avskrivningar/utrangeringar | 8 892 | 7 796 | 3 021 | 3 141 |
| Avsättningar | -795 | -2 656 | -662 | -193 |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -4 432 | -2 005 | 0 | 28 341 |
| Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar | 352 | 0 | 0 | 0 |
| Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag | 0 | -1 201 | 0 | 0 |
| Nedskrivning kapitalförsäkring | 454 | 0 | 454 | 0 |
| Upplösning av reserv | -1 500 | 0 | 0 | 0 |
| Anteciperad utdelning | 0 | 0 | 0 | -38 600 |
| Summa | 2 971 | 1 934 | 2 813 | -7 311 |

NOT 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| Namn | Moderförening | | | Bokfört värde |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | |
| HSB Landskrona Fastighets AB | 100 | 100 | 1 000 | 87 010 |
| Landskrona Holding Utveckling AB | 100 | 100 | 1 000 | 100 |
| | | | | 87 110 |

| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
|----------------------------------|-------------|------------|--------------|----------|
| HSB Landskrona Fastighets AB | 556702-8252 | Landskrona | 2 795 | 2 638 |
| Landskrona Holding Utveckling AB | 559259-1142 | Landskrona | 196 | 27 |

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| | Moderförening | |
|---|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Ingående anskaffningsvärden | 87 110 | 87 110 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 110 | 87 110 |
| Utgående redovisat värde | 87 110 | 87 110 |

NOT 23 SKULDER SOM AVSER FLERA POSTER

Företagets banklån om 353 350 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | Koncern | |
|---|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Långfristiga skulder | 235 350 | 236 350 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 235 350 | 236 350 |
| | | |
| Kortfristiga skulder | 118 000 | 117 000 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 118 000 | 117 000 |

Företagets banklån om 118 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | Moderförening | |
|---|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Långfristiga skulder | 0 | 118 000 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 0 | 118 000 |
| | | |
| Kortfristiga skulder | 118 000 | 0 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 118 000 | 0 |

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER

| | Koncern | | Moderförening | |
|---|---------|---------|---------------|---------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 419 572 | 419 572 | 146 850 | 146 850 |

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| | Koncern | | Moderförening | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Eventualförpliktelse | | | | |
| Borgen till förmån till koncernföretag | 118 350 | 118 350 | 118 350 | 118 350 |
| Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser | 879 | 1 411 | 879 | 1 411 |
| Ansvarsbelopp - Fastigo | 232 | 202 | 232 | 202 |
| Summa | 119 461 | 119 963 | 119 461 | 119 963 |

Landskrona den 23 mars 2023

Charlotte Jacobsson

Cecilia Kraitiss

Stefan Johansson

Glenn Ekvall

Marika Andersson

Patrik Palmquist

Håkan Andersson
Ordförande

Joakim Sander
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2023

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 2022.

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 2022 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2022 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 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 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 räkenskaper. 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 2023-03-23

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