

# 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.

### FÖRENINGSTÄMMA

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 framtidstänkande och miljö.

Med anledning av detta besökte man bland annat Brunnhög 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
<b>TILLVÄXT</b>					
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
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
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
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
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. jämförelsestörande 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
<b>INTÄKTER</b>					
Nettoomsättning	2	70 452	74 089	41 243	43 720
Entreprenadintäkter		49	293	49	293
Övriga rörelseintäkter	3	6 307	8 679	839	934
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>76 808</b>	<b>83 061</b>	<b>42 131</b>	<b>44 947</b>
<b>KOSTNADER</b>					
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
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-78 829</b>	<b>-75 480</b>	<b>-60 353</b>	<b>-82 810</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 021</b>	<b>7 581</b>	<b>-18 222</b>	<b>-37 863</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>					
Finansiella intäkter	6	559	391	2 073	40 524
Finansiella kostnader	7	-4 802	-4 170	-2 351	-2 042
		<b>-4 243</b>	<b>-3 779</b>	<b>-278</b>	<b>38 482</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 264</b>	<b>3 802</b>	<b>-18 500</b>	<b>619</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>					
Mottagna koncernbidrag		-	-	-	-
Lämnade koncerbidrag		-	-	-	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 531</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 264</b>	<b>3 802</b>	<b>-12 969</b>	<b>619</b>
Skatt på årets resultat	8	-47	0	-324	-376
Uppskjuten skatt		-456	-479	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 767</b>	<b>3 323</b>	<b>-13 293</b>	<b>243</b>

# BALANSRÄKNING

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2022	2021	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Dataprogram	9	1 959	1 486	1 959	1 486
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 959</b>	<b>1 486</b>	<b>1 959</b>	<b>1 486</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
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
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>548 090</b>	<b>519 225</b>	<b>128 517</b>	<b>130 537</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
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
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 164</b>	<b>31 619</b>	<b>123 274</b>	<b>118 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>586 213</b>	<b>552 330</b>	<b>253 750</b>	<b>250 752</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Varulager m m		85	0	85	0
<b>Råvaror och förnödenheter</b>		<b>85</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 236</b>	<b>17 969</b>	<b>116 366</b>	<b>92 720</b>
Kassa och bank		168 611	200 664	168 611	200 524
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>168 611</b>	<b>200 664</b>	<b>168 611</b>	<b>200 524</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>181 932</b>	<b>218 633</b>	<b>285 062</b>	<b>293 244</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>768 145</b>	<b>770 963</b>	<b>538 812</b>	<b>543 996</b>

# BALANSRÄKNING (FORTS.)

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2022	2021	2022	2021
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Andelskapital		8 477	8 398	8 477	8 398
Bundna reserver/reservfond		2 892	2 892	2 892	2 892
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 369</b>	<b>11 290</b>	<b>11 369</b>	<b>11 290</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Fria reserver/dispositionsfond		174 702	171 467	200 975	200 732
Årets resultat		-6 767	3 323	-13 293	243
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>167 935</b>	<b>174 790</b>	<b>187 682</b>	<b>200 975</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>179 304</b>	<b>186 080</b>	<b>199 051</b>	<b>212 265</b>
<b>Avsättningar</b>					
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
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 772</b>	<b>10 956</b>	<b>4 208</b>	<b>4 546</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	23				
	17	235 350	236 350	0	118 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>235 350</b>	<b>236 350</b>	<b>0</b>	<b>118 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	23				
		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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>342 719</b>	<b>337 577</b>	<b>335 553</b>	<b>209 185</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>768 145</b>	<b>770 963</b>	<b>538 812</b>	<b>543 996</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>8 477</b>	<b>2 892</b>	<b>167 935</b>	<b>179 304</b>

# EGET KAPITAL (FORTS.)

KKR	Moderförening			Summa eget kapital
	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	
<b>Kapital</b>				
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
<b>Summa</b>	<b>8 477</b>	<b>2 892</b>	<b>187 682</b>	<b>199 051</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2022	2021	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>					
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 230</b>	<b>5 736</b>	<b>-15 301</b>	<b>-6 692</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 973</b>	<b>-6 064</b>	<b>-29 310</b>	<b>23 799</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
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	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-46 680</b>	<b>23 371</b>	<b>-6 474</b>	<b>-6 470</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Erhållet andelskapital		79	65	79	65
Nyupptagna finansiella skulder		6 575	22 496	3 792	22 496
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 654</b>	<b>22 561</b>	<b>3 871</b>	<b>22 561</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-32 053</b>	<b>39 868</b>	<b>-31 913</b>	<b>39 890</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>200 664</b>	<b>160 796</b>	<b>200 524</b>	<b>160 634</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>168 611</b>	<b>200 664</b>	<b>168 611</b>	<b>200 524</b>