

Årsredovisning

för

HSB Landskrona Fastighets AB

556702-8252

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Landskrona Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Landskrona den 8 maj 2023


Charlotte Hartvig

Styrelsen för HSB Landskrona Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, förvaltning av aktier och andra värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Landskrona, i Skåne Län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget införskaffat samtliga aktier i HSB Landskrona DR Fastighets AB, org.nr 559115-6400, HSB Landskrona FL Fastighets AB, org.nr 559115-6434 och HSB Landskrona SP Fastighets AB, org 559115-6384.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Landskrona Ekonomisk Förening org.nr 744000-0664, med säte i Landskrona.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-484	7 214	15 085	51 822	-316
Årets resultat	2 638	7 381	13 085	52 187	23
Balansomslutning	42 503	25 589	31 822	52 304	49 872
Eget kapital	2 795	7 757	14 376	52 291	105
Soliditet (%)	6,6	30,3	45,2	100,0	0,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	276 059	7 380 620	7 756 679
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-7 600 000		-7 600 000
Balanseras i ny räkning		7 380 620	-7 380 620	0
Årets resultat			2 638 178	2 638 178
Belopp vid årets utgång	100 000	56 679	2 638 178	2 794 857

0 21

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	56 679
årets vinst	2 638 178
	2 694 857

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 694 857
	2 694 857

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

D 2

HSB Landskrona Fastighets AB
Org.nr 556702-8252

4 (9)

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-46 512	-49 019
Rörelseresultat		-46 512	-49 019
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	7 600 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-437 310	-337 361
Resultat efter finansiella poster		-483 822	7 213 620
Bokslutsdispositioner	5	3 122 000	167 000
Resultat före skatt		2 638 178	7 380 620
Årets resultat		2 638 178	7 380 620

2023051722727

20

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 6, 7 35 677 281 17 822 000

35 677 281 17 822 000

Summa anläggningstillgångar 35 677 281 17 822 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 6 826 000 7 767 000

6 826 000 7 767 000

Summa omsättningstillgångar 6 826 000 7 767 000

SUMMA TILLGÅNGAR 42 503 281 25 589 000

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital 100 000 100 000

100 000 100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust 56 679 276 059

Årets resultat 2 638 178 7 380 620

2 694 857 7 656 679

Summa eget kapital 2 794 857 7 756 679

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 1 427 0

Skulder till koncernföretag 39 683 997 17 809 321

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 23 000 23 000

Summa kortfristiga skulder 39 708 424 17 832 321

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 42 503 281 25 589 000

D 21

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

① 21

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget HSB Landskrona Ekonomisk Förening, organisationsnummer 744000-0664 med säte i Landskrona upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	7 600 000
	0	7 600 000

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-437 242	-337 361
Övriga räntekostnader	-68	
	-437 310	-337 361

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	6 826 000	167 000
Lämnade koncernbidrag	-3 704 000	0
	3 122 000	167 000

DJS

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 822 000	17 822 000
Inköp	17 855 281	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 677 281	17 822 000
Utgående redovisat värde	35 677 281	17 822 000

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Centrumfastigheter i Landskrona AB	100	100	1 000	17 722 000
Österhotell i Landskrona AB	100	100	1 000	100 000
HSB Landskrona DR Fastighets AB	100	100	500	8 248 217
HSB Landskrona SP Fastighets AB	100	100	500	7 079 058
HSB Landskrona FL Fastighets AB	100	100	500	2 528 006
				35 677 281

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Centrumfastigheter i Landskrona AB	556639-5371	Landskrona	2 769 993	1 630 083
Österhotell i Landskrona AB	556796-1320	Landskrona	186 486	-3 559
HSB Landskrona DR Fastighets AB	559115-6400	Landskrona	106 552	53 763
HSB Landskrona SP Fastighets AB	559115-6384	Landskrona	107 242	54 453
HSB Landskrona FL Fastighets AB	559115-6434	Landskrona	125 573	72 578

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är HSB Landskrona Ekonomisk Förening med organisationsnummer 744000-0664 med säte i Landskrona.

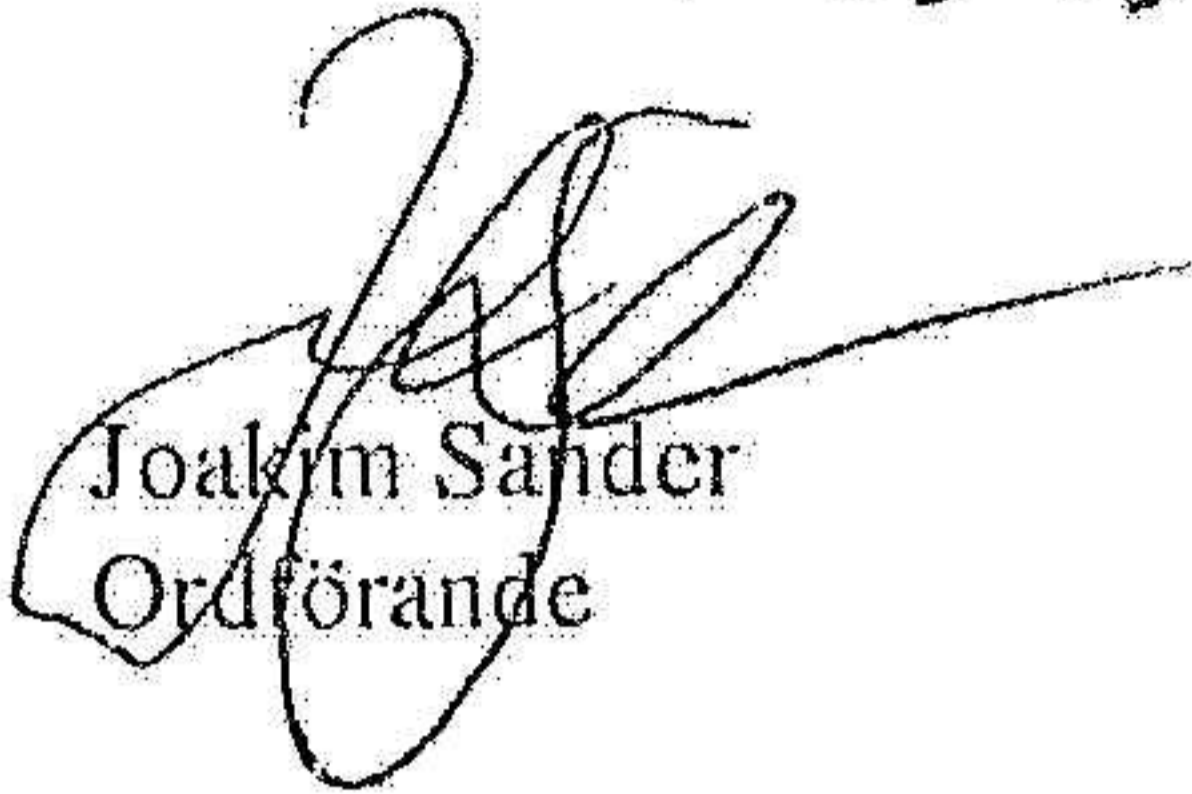
Not 9 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

A 2/

Not 10 Eventualförpliktelser
Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Landskrona 2023-03-23

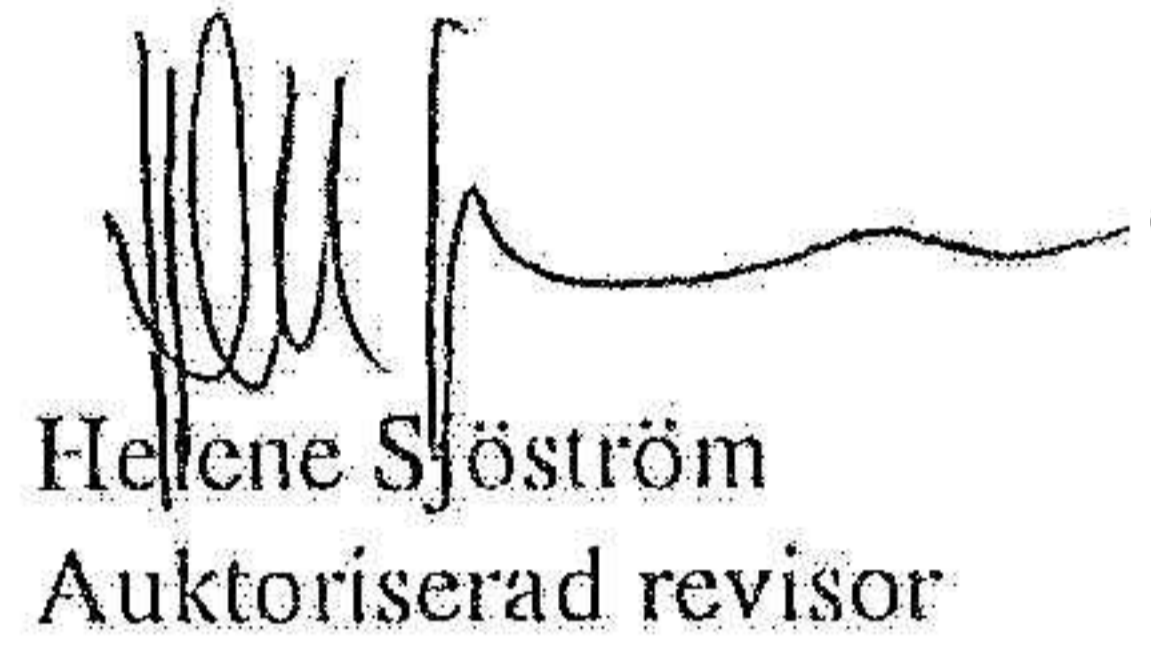


Joakim Sander
Ordförande



Charlotte Hartvig

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-23



Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Landskrona Fastighets AB
Org. nr 556702-8252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Landskrona Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Landskrona Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till HSB Landskrona Fastighets AB enligt god revisorsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 avser att likvidera bolaget, 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 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 revisionsred 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.

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, 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 bolagets 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen 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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Landskrona Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till HSB Landskrona Fastighets AB enligt god revisors sed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras 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 i något väsentligt avseende:

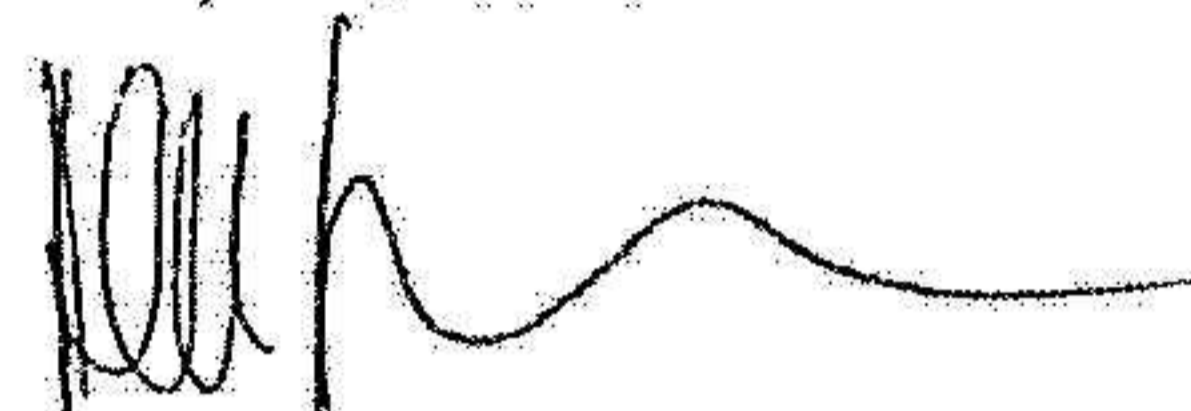
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktieförlagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktieförlagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktieförlagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktieförlagslagen.

Lund, 2023-03-23



Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

2023071007866



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB LANDSKRONA



HSB – där möjligheterna bor

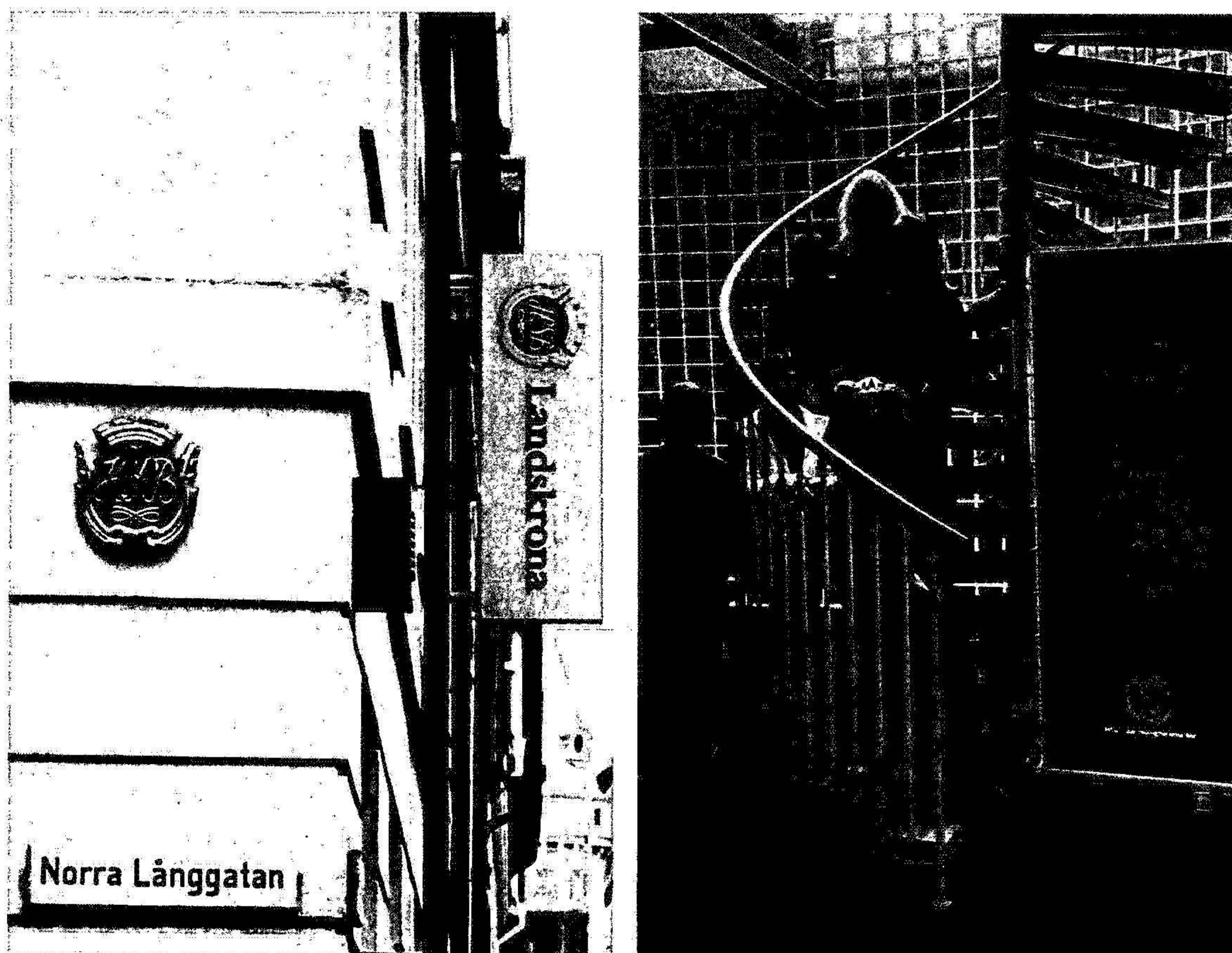
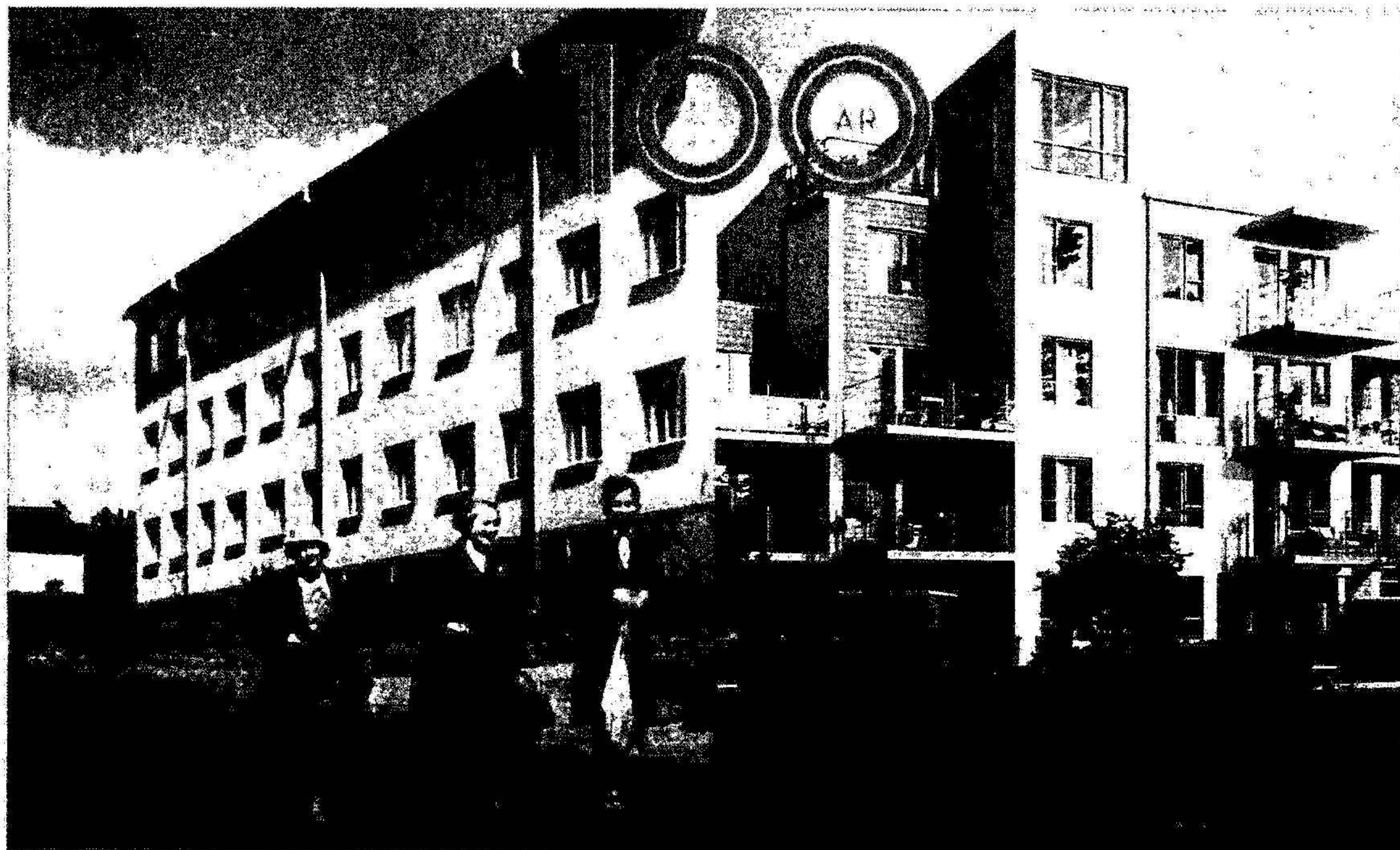


Foto framsida: Slottsplatsen
Foto ovan: 100-årsjubileum och HSB Landskronas huvudkontor
Fotograf: Emil Skelterwijk och Patrice Lindahl
Formgivning: Emil Skelterwijk

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.

FIRMATECKNARE

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 regelefterlevnad 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 Brunnshög 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 var av 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. 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
INTÄKTER					
Nettomsättning	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

BALANSRAKNING (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		174 782	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					
Skulder till kreditinstitut	17	235 350	236 350	0	118 000
Summa långfristiga skulder		235 350	236 350	0	118 000
Kortfristiga skulder					
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
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
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			Summa eget kapital
	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	
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 före förändring av rörelsekapital		-4 230	5 736	-15 301	-6 692
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 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 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 företaget sidas 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. Realiserade 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.

BOKSLUTSKOMMENTARER

NOT 4 PERSONAL

	Koncern		Moderförening	
	2022	2021	2022	2021
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

Anskaffningsvärden	Koncern		Moderförening	
	2022	2021	2022	2021
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

Anskaffningsvärden	Koncern		Moderförening	
	2022	2021	2022	2021
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

Anskaffningsvärden	Koncern		Moderförening	
	2022	2021	2022	2021
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

BOKSLUTSKOMMENTARER

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Anskaffningsvärden	Koncern		Moderförening	
	2022	2021	2022	2021
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			Bokfört värde
	Kapitalandel	Rösträtsandel	Antal andelar	
Holdig 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		
Holdig 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

Anskaffningsvärden	Koncern		Moderförening	
	2022	2021	2022	2021
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

Fordran	Koncern		Moderförening	
	2022	2021	2022	2021
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

Skuld som förfaller inom 2-5 år	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

M

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			
	Kapitalandel	Rösträttsandel	Anfal andelar	Bokfört värde
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

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

Eventualförpliktelse	Koncern		Moderförening	
	2022	2021	2022	2021
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 Revisorans 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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