



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Landskrona



HSB – där möjligheterna bor



Foto framsida och ovan: Järnvägstorget
 Fotograf: Helena Killander
 Formgivning: Daniel Karlsson, PCG Malmö

Styrelsen och VD för HSB Landskrona Ek För, org. nr 744000-0664,
får härmed avge årsredovisning för moderföreningen
och koncernen för verksamhetsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Joakim Sander, *ordförande*
Håkan Andersson, *vice ordförande*
Marita Larsson
Stefan Johansson
Marika Andersson
Charlotte Jacobsson
Glenn Ekvall

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

FIRMA TECKNARE

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller genom Mikael Jönsson (VD) 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 Malin Andersson, auktoriserad revisor, Mazars AB, vald av föreningen.

FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskare har varit Eva Somfai, vald av föreningen.

VALBEREDNING

Carsten Mörck, sammankallande, Violeta Krstic, Jan Sandström och Ann-Charlott Roth.

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHET

HSB Landskrona är en kooperativ ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 4 775 (4 727) enskilda medlemmar och 52 (52) bostadsrättsföreningar, sammanlagt 4 827 (4 779) medlemmar totalt. Dessa utgör medlemsantalet i HSB Landskrona per den 31 december 2020, vilket är en ökning med 48 (85) medlemmar jämfört föregående år.

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

förvaltning, 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 kommuner. HSB Landskrona förvaltar 3 164 bostadsrättslägenheter och 10 bostadsrättslokaler i 65 bostadsrättsföreningar och 564 lägenheter och 80 lokaler i hyresfastigheter samt garage- och parkeringsplatser.

HSB Landskronas viktigaste kunder kan delas in i sex kategorier; bostadsrättsföreningar anslutna till HSB, enskilda medlemmar i HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, bospärande 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 juni 2020 fastställdes styrelsens arbetsordning för det kommande året. Enligt arbetsordningen svarar styrelsen för föreningens verksamhet och dess förvaltning enligt lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar. I arbetsordningen framgår arbetsfördelningen mellan styrelse och VD, antal sammanträden, tidpunkt för och på vilket sätt kallelse till sammanträde skall ske, VD:s rapportering till styrelsen med mera.

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

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

Styrelsen har fastställt en finanspolicy för hur förvaltningen av föreningens inlåningsverksamhet, skuldportfölj och likvida tillgångar skall bedrivas. Finanspolicyn 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 till styrelsen sker tertialsvis och innehåller uppgifter om nyckeltal för inlåning och skuldförvaltning samt information om vår finansiella regelefterlevnad.

FÖRENINGSSTÄMMA

HSB Landskronas ordinarie föreningsstämma avhölls den 11 juni 2020 på Folkets Hus i Landskrona. Mot bakgrund av rådande omständigheter med en omfattande smittspridning av covid-19 hölls stämman med poströstning.

OMBUD VID FÖRBUNDSSTÄMMA

HSB Riksförbunds stämma den 14 maj 2020 i Stockholm genomfördes med poströstning mot bakgrund av rådande omständigheter.

ORGANISATION

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

Under året har samarbetet med HSB Malmö fördjupats och den 1 november gick båda föreningarna tillsammans i en gemensam arbetsorganisation, där även respektive vd har utsetts till vice i respektive förening.

INLÅNINGSVERKSAMHET OCH BETALTJÄNSTER

HSB Landskrona ekonomisk förening är ett registrerat inlåningsföretag hos Finansinspektionen enligt Lagen

om inlåningsverksamhet (2004:299). Inlånade medel regleras av en finanspolicy antagen av HSB Landskronas styrelse. Dessa används för finansiering av HSB Landskronas verksamhet. Insatta medel omfattas inte av Lagen (1995:1571) om insättningsgaranti och kan förloras i händelse av företags obestånd. HSB Landskrona är sedan 2018 anslutna som ombud till HSB Finansstöd AB. HSB Finansstöd har tillstånd från Finansinspektionen att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster.

MEDLEMSVERKSAMHET

Det gångna året präglades av covid-19 pandemin. Populära medlemsaktiviteter såsom vår bussresa till Ullared ställdes in med anledning av den rådande smittspridningen i samhället. Vi kunde däremot erbjuda våra förtroendevalda digitala utbildningar i styrelsearbetet. Under hösten 2020 utvidgade vi utbildningskatalogen och erbjöd ett trettiotal kurser med fokus på styrelsearbetet. Med hjälp av digitala verktyg kunde vi också genomföra en välbesökt ordförandekonferens under den senare delen av året.

DOTTERBOLAG

Under året har antalet bolag i koncernen minskats genom fusioner och avyttringar, detta för att nå en effektivare administration. I koncernen ingår per den 31 december 2020 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 uppvisat en god tillväxt kopplat till lönsamma nyproduktionsprojekt. Med en betydande projektportfölj för kommande bostadsprojekt och en nära samverkan med Landskrona stad vid planeringen av nya bostadsområden ser vi fortsatta möjligheter till fler spännande projekt. Vi är övertygade om att efterfrågan på nya bostäder i Landskrona kommer vara fortsatt stark framöver.

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 men ser en utmaning i krympande marginaler.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

RESULTAT (BELOPP I KKR)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelseresultat	2 991	1 895	-12 373	6 611	9 888
Finansnetto	-4 934	-5 666	50 584	19 503	-7 431
Resultat efter finansiella poster	-1 943	-3 771	38 210	26 113	2 457
Årets resultat	-2 214	-4 049	39 034	25 456	1 776
TILLVÄXT					
Omsättning	81 513	77 143	215 129	75 514	72 616
Eget kapital	182 692	184 805	188 723	148 311	122 802
Balansomslutning	754 993	758 308	832 961	874 981	767 570
Medeltal anställda	19	19	22	41	38
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital	-1 %	-2 %	20 %	18 %	2 %
Rörelsemarginal	4 %	2 %	-6 %	9 %	14 %
Likviditet	83 %	98 %	100 %	93 %	75 %
Soliditet	24 %	24 %	23 %	17 %	16 %
Soliditet enligt HSBs kod	57 %	56 %	52 %	37 %	32 %

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERFÖRENINGEN

RESULTAT (BELOPP I KKR)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelseresultat	-16 166	-14 342	-9 695	-8 611	-2 964
Årets resultat	-314	47 311	-12 030	27 700	3 200
Eget kapital	211 957	212 216	164 774	176 786	149 044
Balansomslutning	544 636	596 709	645 171	583 598	538 953
Medeltal anställda	19	19	19	18	19
Finansiella nyckeltal					
Likviditet	128 %	143 %	107 %	127 %	115 %
Soliditet	39 %	36 %	26 %	30 %	28 %

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 och eventuella över- eller undervärden uttryckt i procent av balansomslutningen, inkl. inlånade medel.

FÖRENINGENS EKONOMISKA VERKSAMHET

Föreningens och koncernens ekonomiska ställning per 2020-12-31 samt resultat för verksamhetsåret 2020 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria kapital som står till stämmans förfogande 200 731 819 kronor varav årets resultat utgör -314 109 kronor balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2020	2019	2020	2019
INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	72 102	72 038	41 950	32 489
Övriga rörelseintäkter		9 411	5 105	1 281	2 141
Summa rörelsens intäkter		81 513	77 143	43 231	34 630
KOSTNADER					
Fastighetsförvaltning		-35 966	-33 712	-21 110	-13 176
Övriga externa kostnader		-17 444	-19 686	-17 628	-18 464
Personal	3	-17 668	-14 286	-17 668	-14 286
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-7 336	-6 974	-2 883	-2 719
Övriga rörelsekostnader		-108	-590	-108	-327
Summa rörelsens kostnader		-78 522	-75 248	-59 397	-48 972
Rörelseresultat		2 991	1 895	-16 166	-14 342
FINANSIELLA POSTER					
Finansiella intäkter	4	1 683	1 071	15 607	52 676
Finansiella kostnader	5	-6 617	-6 737	-7 746	-2 968
Resultat efter finansiella poster		-1 943	-3 771	-8 305	35 366
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Mottagna koncernbidrag		-	-	8 300	12 203
Lämnade koncerbidrag		-	-	-212	-
Summa bokslutsdispositioner		0	0	8 088	12 203
Resultat före skatt		-1 943	-3 771	-217	47 569
Skatt på årets resultat	6	-271	-278	-97	-258
Årets resultat		-2 214	-4 049	-314	47 311

BALANSRÄKNING

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2020	2019	2020	2019
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Dataprogram	7	1 564	2 052	1 564	2 052
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 564	2 052	1 564	2 052
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	474 390	481 194	124 269	126 374
Maskiner och inventarier	9	16	41	16	-
Pågående nyanläggningar	10	89 315	61 675	44 181	28 703
Summa materiella anläggningstillgångar		563 721	542 910	168 466	155 077
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11, 12	-	-	87 140	104 853
Andelar i intresseföretag	13	2 025	25	2 025	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	15 235	15 235	15 235	15 235
Andra långfristiga fordringar	15	1 334	-	1 334	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 594	15 260	105 734	120 113
Summa anläggningstillgångar		583 879	560 222	275 764	277 242
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 793	2 118	1 473	1 578
Fordringar hos koncernföretag		-	-	104 270	134 449
Övriga fordringar		2 801	6 600	1 076	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 724	8 456	1 419	2 478
Summa kortfristiga fordringar		10 318	17 174	108 238	138 592
Kassa och bank		160 796	180 912	160 634	180 875
Summa kassa och bank		160 796	180 912	160 634	180 875
Summa tillgångar		754 993	758 308	544 636	596 709

BALANSRÄKNING (FORTS.)

KKR	Not	Koncern		Moderförening	
		2020	2019	2020	2019
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Andelskapital		8 333	8 283	8 333	8 283
Bundna reserver/reservfond		2 892	2 892	2 892	2 892
Summa bundet eget kapital		11 225	11 175	11 225	11 175
Fritt eget kapital					
Fria reserver/dispositionsfond		173 681	177 679	201 046	153 730
Årets resultat		-2 214	-4 049	-314	47 311
Summa fritt eget kapital		171 467	173 630	200 732	201 041
Summa eget kapital		182 692	184 805	211 957	212 216
Avsättningar					
Avsättning för pensioner		1 657	-	1 657	-
Avsättning för garantier och liknande förpliktelser		4 769	10 820	340	-
Uppskjutna skatteskulder		6 708	6 437	2 366	2 269
Summa avsättningar		13 134	17 257	4 363	2 269
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	16	353 350	354 554	118 000	132 275
Skulder till koncernföretag		-	-	-	27 000
Summa långfristiga skulder		353 350	354 554	118 000	159 275
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		-	4 297	-	2 105
Leverantörsskulder		16 488	9 469	13 526	6 728
Avräkning förvaltade enheter		175 806	171 074	175 806	171 074
Skulder till koncernföretag		-	-	14 778	36 326
Skatteskulder		-	369	-	149
Övriga skulder	17	7 203	6 976	3 057	3 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 320	9 507	3 149	2 880
Summa kortfristiga skulder		205 817	201 692	210 316	222 949
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		754 993	758 308	544 636	596 709

EGET KAPITAL

KKR	Koncern			Moderförening		
	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital
Kapital						
Vid årets början	8 283	2 892	173 630	8 283	2 892	201 041
Tillskott	50	-	-	50	-	-
Fusionsresultat			51			5
Årets resultat			-2 214			-314
Summa	8 333	2 892	171 467	8 333	2 892	200 732

KASSAFLÖDESANALYS

KKR	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-1 943	-3 771	-8 305	35 366
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : avskrivningar/utrangeringar	7 336	15 383	2 883	7 971
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : anteciperad utdelning	-	-	-14 000	-51 000
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : avsättningar	-4 123	-1 030	2 094	-
Betald skatt	-	-942	-	-293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 270	9 640	-17 328	-7 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 585	703	70 021	-822
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3 690	-40 344	-15 259	-448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 545	-30 000	37 434	-9 226
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-305	-290	-305	-290
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 931	-12 752	-19 785	-2 627
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	6 628	13 138	4 347	9 145
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3 334	-	-3 334	-
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	22 563	-	22 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 942	22 659	-19 077	28 791
Finansieringsverksamheten				
Erhållet andelskapital	50	131	50	131
Nyupptagna finansiella skulder	4 732	9 401	4 732	9 401
Amortering av finansiella skulder	-5 501	-38 098	-43 380	-62 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-719	-28 565	-38 598	-52 935
Årets kassaflöde	-20 116	-35 907	-20 241	-33 370
Likvida medel vid årets början	180 912	216 819	180 875	214 245
Likvida medel vid årets slut	160 796	180 912	160 634	180 875

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

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

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

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

Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Avskrivningar

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

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

Leasing

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

Förvaltningsfastigheter

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

Varulager m.m

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

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

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

Ränterisk

Koncernens låneskuld löper med räntebindingstider på 2 till 4 år. Fluktuationer i marknadsräntor påverkar koncernens kostnader. Varierande räntebindingstider är ett sätt att mildra effekterna av detta.

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda – pensioner

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald 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. VD har rätt till pension från 64 fram till 65 års ålder med 80 % av slutlönen vid 64 års ålder. Detta förutsätter en anställningstid om minst 10 år.

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 värde och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING FÖRDELADE PÅ VERKSAMHETSGRENAR

Verksamhetsgren	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Administrativ förvaltning	7 846	8 072	7 846	8 072
Medlemsverksamhet	1 305	1 252	1 305	1 252
Teknisk förvaltning	6 359	7 740	10 939	2 328
Egna fastigheter	56 592	54 974	21 860	20 837
Summa	72 102	72 038	41 950	32 489

NOT 3 PERSONAL

Medelantalet anställda	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda	19	19	19	19

NOT 4 FINANSIELLA INTÄKTER

Intäktsslag	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	53	4	33	2
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	1 318	607
Resultat från långfristiga placeringar	236	1 067	236	1 067
Resultat från andelar i koncernföretag	1 394	-	20	51 000
Anteciperad utdelning från andelar i koncernföretag	-	-	14 000	-
Summa	1 683	1 071	15 607	52 676

NOT 5 FINANSIELLA KOSTNADER

Kostnadsslag	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Ränta fastighetslån	-5 153	-5 848	-2 088	-2 246
Räntor avräkningsmedel	-385	-347	-385	-347
Räntor avräkningsmedel till koncernföretag	-	-	-163	-230
Lämnat aktieägartillskott	-	-	-4 400	-
Övriga finansiella kostnader	-1 079	-542	-710	-145
Summa	-6 617	-6 737	-7 746	-2 968

NOT 6 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-	-18	-	-23
Uppskjuten skatt	-271	-260	-97	-235
Summa	-271	-278	-97	-258

NOT 7 DATAPROGRAM

Anskaffningsvärde	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	4 269	3 979	4 269	3 979
Nyanskaffningar	305	290	305	290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 574	4 269	4 574	4 269
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-2 217	-1 433	-2 217	-1 433
Årets avskrivningar	-793	-784	-793	-784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 010	-2 217	-3 010	-2 217
Bokfört värde	1 564	2 052	1 564	2 052

NOT 8 BYGGNADER OCH MARK

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	570 784	567 631	157 149	155 105
Nyanskaffningar	6 245	9 211	4 307	2 494
Omräkning vid fusioner	-15 063	-	-	-
Avyttringar/utrangeringar	-8 142	-6 058	-5 483	-450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 824	570 784	155 973	157 149
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-89 590	-83 478	-30 775	-28 972
Omräkning vid fusioner	15 160	-	-	-
Avyttringar/utrangeringar	1 514	-	1 136	-
Årets avskrivningar	-6 518	-6 112	-2 065	-1 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 434	-89 590	-31 704	-30 775
Redovisat värde	474 390	481 194	124 269	126 374
Fastigheternas marknadsvärde**	840 400	805 500	311 200	303 400

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

NOT 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	1 763	2 598	867	935
Nyanskaffningar	-	30	-	-
Överfört vid fusion	-	-	462	-
Avyttringar/utrangeringar	-	-865	-	-68
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 763	1 763	1 329	867
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-1 722	-2 493	-867	-935
Överfört vid fusion	-	-	-421	-
Avyttringar/utrangeringar	-	849	-	68
Årets avskrivningar	-25	-78	-25	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 747	-1 722	-1 313	-867
Bokfört värde	16	41	16	0

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	61 675	73 637	28 703	42 517
Nyanskaffningar	29 193	3 511	23 676	133
Omklassificering	4 042	-6 328	-2 603	-4 802
Försäljning	-5 595	-9 145	-5 595	-9 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 315	61 675	44 181	28 703

Avser framtida byggnation i Häljarp, Väster Park, Glumslöv samt Svalöv.

NOT 11 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderförening	
	2020	2019
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	104 853	104 853
Inköp	130	-
Försäljningar	-17 843	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 140	104 853
Utgående redovisat värde	87 140	104 853

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	Säte	Antal	Andel av kapital/ röster	Moderförening	
				2020	2019
HSB Landskrona Fastighets AB 556702-8252	Landskrona	1 000	100%	87 010	87 010
Landskrona Holding Utveckling AB 559259-1142	Landskrona	1 000	100%	130	-
HSB Boservice i Landskrona AB 556497-9630	Landskrona	1 000	100%	-	96
Centrumfastigheter i Landskrona AB 556639-5371	Landskrona	1 000	100%	-	17 722
Holdingbolaget Nyskånska hus i Häljarp AB 556893-2999	Landskrona	1 000	100%	-	25
Summa				87 140	104 853

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Holding i Västerparken AB	2 025	25	2 025	25
Summa	2 025	25	2 025	25

NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	15 235	15 235	15 235	15 235
Årets förändring	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 235	15 235	15 235	15 235

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Fordran				
Fordringar vid årets början	-	22 563	-	22 563
Tillkommande långfristiga fordringar	1 334	-	1 334	-
Avgående långfristiga fordringar	-	-22 563	-	-22 563
Redovisat värde	1 334	0	1 334	0

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Skuld som förfaller inom 2-5 år	-	17 188	-	8 420
Skuld som förfaller efter 5 år	353 350	337 366	118 000	123 855
Summa	353 350	354 554	118 000	132 275

NOT 17 ÖVRIGA SKULDER

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Personalens källskatt	427	344	427	344
Förskottshyror	4 547	4 539	1 636	1 672
Sociala avgifter	439	311	439	311
Moms	47	1 332	42	1 332
Övrigt	1 743	450	513	28
Summa	7 203	6 976	3 057	3 687

NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	419 572	505 309	146 850	138 723
Ställd säkerhet för dotterbolag	-	104 853	-	87 010

NOT 19 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
Eventualförpliktelse				
Borgen till förmån till koncernföretag	84 000	163 571	84 000	163 571
Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser	1 334	-	1 334	-
Ansvarsbelopp - Fastigo	192	157	192	157

NOT 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Landskrona den 25 mars 2021

Charlotte Jacobsson

Håkan Andersson

Marita Larsson

Glenn Ekvall

Marika Andersson

Stefan Johansson

Joakim Sander
OrdförandeMikael Jönsson
Vd

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2021

Malin Andersson
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 år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas 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 moderföreningen och koncernen 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 och koncernens 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 och koncernens 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet 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, 2021-03-25

Malin Andersson
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