HSB – där möjligheterna bor

Protokoll, fört vid ordinarie föreningsstämma med HSB Landskrona ekonomisk förening tisdagen den 20 maj 2015 kl. 18.00 på Hotell Öresund i Landskrona.

§ 1 Stämmans öppnande/ faställande av dagordning

Ordinarie föreningsstämma öppnades av Joakim Sander som hälsade välkomna.

§ 2 Val av ordförande vid stämman

Till att leda föreningsstämman valdes Claes Göran Rosvall.

§ 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Till att föra föreningsstämmans protokoll utsågs Mikael Jönsson.

§ 4 Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar/ godkännande av röstlängden

Förteckningen över närvarande ombud m fl. upprättades.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna upprättad förteckning samt att densamma skall utgöra röstlängd.

Bilaga 1

§ 5 Förslag på dagordning

Ordföranden fördrog förslag på dagordning.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna dagordningen.

§ 6 Val av två personer jämte ordföranden att justera protokollet samt val av två rösträknare

Till att jämte stämmoordföranden justera föreningsstämmans protokoll utsågs Laila Olsson och Hans Persson.

Till rösträknare utsågs Laila Olsson och Hans Persson.

§ 7 Fråga om kallelse behörigen skett

Kallelse har skett genom brev utsänt till ombuden den 29 maj 2015.

Föreningsstämman beslutade

att kallelsen till stämman skett i stadgeenlig ordning.

§ 8 Styrelsens årsredovisning för HSB Landskrona ek. för.

Föredrogs styrelsens årsredovisning Bilaga 2.

Föreningsstämman beslutade

att godkännande och lägga styrelsens redovisning för 2014 till handlingarna.

§ 9 Revisorernas berättelse för HSB Landskrona ek. för.

Auktoriserad revisor Håkan Hollerup, Mazars SET, föredrog revisorernas berättelse.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna revisorernas berättelse.

§ 10 Fastställande av resultat- och balansräkningen per den 31/12 2014

Föreningsstämman beslutade

att godkänna resultat- och balansräkningen per den 31/12 2014.

§ 11 Fastställande av koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

Föreningsstämman beslutade

att godkänna koncernresultaträkning och koncernbalansräkningen per den 31/12 2014.

§ 12 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkning

Styrelsen och verkställande direktör föreslog att det fria kapitalet som står till stämmans förfogande 133 508 762 kronor, varav årets resultat utgör 3 385 547 kronor, balanseras i ny räkning.

Föreningsstämman beslutade

att ge bifall till Styrelsen och verkställande direktörens förslag.

§ 13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören

På förslag från revisorerna beslutade föreningsstämman

att styrelsens ledamöter och verkställande direktör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

§ 14 Beslut om grundtal för val av fullmäktige till föreningen

Föreningsstämman beslutade

att avstå från att införa distriktsindelning för medlemsgruppen.

att grundtalet för av fullmäktige och suppleant fastställs till 200.

§ 15 Beslut om medlemsavgift till HSB-föreningen

Föreningsstämman beslutade

att medlemsavgift för medlem ej boende bostadsrättsförening bestäms till 300 kr (300 kr 2015).

att medlemsavgiften för medlem som är bostadsrättsförening bestäms till en fast avgift om 4 000 kr (4 000 kr 2015) och en rörlig avgift o 300 kr per lägenhet (300 kr 2015).

att endast en medlem per hushåll betalar medlemsavgift.

§ 16 Rapport om efterlevnad av HSB gemensamt utarbetade styrdokument antagna på HSB Riksförbunds föreningsstämma

Verkställande direktör rapporterade om efterlevnaden av HSB gemensamt utarbetade styrdokument antagna på HSB Riksförbunds föreningsstämma.

Föreningsstämman beslutade

att lägga rapporten till handlingarna Bilaga 3.

§ 17 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning

Valberedningen föredrog förslag till arvodessättning för 2015 enligt följande

att styrelseledamöter erhåller ett sammanträdesarvode med 2,5 % av pris-basbeloppet, 1 112 kronor (2014 2,5 % av ett prisbasbelopp 1 110 kronor) per bevistat styrelsesammanträde.

att utöver sammanträdesarvodet skall till ordföranden utgå ett fast arvode med 1,50 prisbasbelopp, 66 700 kronor (2014 1,50 prisbasbelopp 66 600 kr).

att utöver sammanträdesarvodet skall till vice ordföranden utgå ett fast arvode med 50 % prisbasbelopp, 22 250 kronor (2013 50 % prisbasbelopp 22 200 kr)

att utöver sammanträdesarvodet skall till övriga styrelseledamöter utgå ett fast arvode med 25 % prisbasbelopp, 11 125 kronor (2014 25 % prisbasbelopp 11 100 kr).

att ersättning till auktoriserad revisor som föreningsstämman utser utgår enligt räkning samt

att till förtroendevald revisor som föreningsstämman utser utgår ett arvode med 50 % av ett prisbasbelopp, 22 250 kronor (2014 22 200 kr).

att till övriga förtroendevalda som deltar vid sammanträde skall utgå ett arvode med 2,5 % av prisbasbeloppet, 1 112 kronor (2014 2,5 % av prisbasbeloppet 1 110 kr).

att förlorad arbetsförtjänst utgår med den faktiska kostnaden.

§ 18 Val av styrelsens ordförande

Valberedningen föreslog Joakim Sander till ordförande på en mandatperiod om två år till och med föreningsstämman 2017.

Föreningsstämman beslutade

att välja Joakim Sander till ordförande.

§ 19 Beslut om antalet styrelsemedlemmar

På förslag från valberedningen beslutade föreningsstämman.

att antalet styrelseledamöter skall vara 7. Inga styrelsesuppleanter utses.

§ 20 Val av styrelsemedlemmar

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

att som styrelseledamöter omvälja ledamöterna René Krogh, Marita Larsson för en mandatperiod om 2 år till och med föreningsstämman 2017.

som styrelseledamot ett nyval av Senija Fehratovic för en mandatperiod om 2 år till och med föreningsstämman 2017.

som fyllnadsval av ett år välja Charlotte Jacobsson för en mandatperiod om 1 år till och med föreningsstämman 2016.

§ 21 Beslut om antalet revisorer

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

att det ska vara två revisorer.

§ 22 Val av revisorer

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

att omvälja Håkan Hollerup som auktoriserad revisor och Jerry Karlsson som lekmannarevisor för en period om ett år, till och med föreningsstämman 2016.

§ 23 Fastställande av valberedningsinstruktioner

Föreningsstämman beslutade.

att fastställa valberedningsinstruktioner.

Bilaga 4.

§ 24 Beslut om antalet personer i valberedningen

Föreningsstämman beslutade.

att det ska vara fyra personer.

§ 25 Val av valberedning

Föreningsstämman beslutade.

att omvälja Stefan Johansson, Jan Sandström på två år till 2017.

§ 26 Val av fullmäktige till HSB Riksförbunds föreningsstämma

Valberedningen föreslog att till HSB Riksförbundets föreningsstämma 2015 utses av HSB Landskronas styrelsen.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna valberedningens förslag.

§ 27 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Det har inte kommit in några frågor och av medlemmar anmälda ärenden.

§ 28 Avslutning.

Föreningens ordförande tackade för visat intresse och förklarade föreningsstämman avslutad.

Justeras:

Claes-Göran Rosvall

Laila Olsson

Hans Persson

Vid protokollet:

Mikael Jönsson

Bilaga 1

STÄMMAN 20 MAJ 2015/Stämmoombud

LANDORA	Sonny Olsson
LINDEN	
SÅGEN	
TREKANTEN	Lisbeth Bengtsson
KVARNEN	Marianne Andersson
PINGVINEN	
NORREGÅRDEN	Roland Olsson
SLOTTSPLATSEN	Cecilia Kraitiss
LOMMEN	
SNÄPPAN	
BORGMÄSTAREN	Katarina Wittgard
VILJAN	Senija Fehratovic
GRANADA	
STRANDEN	
STUREGÅRDEN	Lisbeth Larsson
KÖPMANNEN	Katharina Kristiansson
LANTERNAN	
GUNNAREGÅRDEN	
GANYMEDES	
DROTTNINGEN	Ingvar Eriksson
	Dino Giribaldi
FRIDENBORG	Emir Zisko
HELGEBRÖTEN	Janet Ek
FREDEN	
TEGSKIFTET	Christer Andersson
V KARABY	

SÖDERGÅRDEN	
SOLSKIFTET	Tommy Wallgren
LÖPAREN	Richard Cajerby
TORNET	Eva Bergström
SPRINGAREN	Lars Eklund
VALLEN	Ulf Bergman
KUSTEN	Yvonne Molin
TÖRNROSGÅRDEN	
YXAN	Håkan Wickholm
ROCKADEN	Gunnar Bolin
FREJA	Hans Persson
SPELMANSGÅRDEN	Kevi Thomsen
ANNETORP	Lars Sandberg
GALJEBACKEN	Ingeborg Jönmark
SATURNUS	Ismo Grönvall
BYGÅRDEN	Sven-Åke Nilsson
RUNSTENEN	Bertil Nilsson
SAXÅN	Laila Olsson
FÖRSTADEN	
SUNDET	Jan Sandström
DAGGKÅPAN	
ARKITEKTEN	Christer Olofsson
FÄLADSPARKEN	Benny Ahnelöv
ÖRESUND	Pia Ivarsson
LOTSEN	Bengt-Arne Ohlin

Totalt 82 närvarande på stämman och därav 35 stämmoombud

81

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Landskrona Ek För (org. Nr 744000-0664) får härmed avge redovisning för moderföreningen och koncernen för verksamhetsåret 2014.

Styrelse
Styrelsen har under 2014 haft följande sammansättning:

Joakim Sander	ordförande
Håkan Andersson	vice ordförande
Marita Larsson	
Pia Hansson	
Dino Giribaldi	
René Krogh	
Annette Jönsson	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marita Larsson, René Krogh, Annette Jönsson samt ordförande Joakim Sander.

Firmatecknare
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av Mikael Jönsson, Per Mattson, Johan Svedström i förening med en av ledamöterna. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder enligt 6 kap § 6 och § 12 i Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).

Revisorer
Revisorer har varit Håkan Hollerup, auktoriserad revisor, Mazars SET revisionsbyrå och Jerry Karlsson, valda av föreningen.

Valberedning
Ted Lindberg, sammankallande, Stefan Johansson, Jan Sandström och Ann-Charlott Roth.

Ägarförhållande och Verksamhet
HSB Landskrona är en kooperativ ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av

4 332 (4 286) enskilda medlemmar och 50 (50) bostadsrättsföreningar. Dessa utgör medlemsantalet i HSB Landskrona per den 31 december 2014.

HSB Landskrona är ett fullserviceföretag på bostads- och fastighetsmarknaden och erbjuder medlemmar och kunder medlemsservice, finansiella tjänster, sparverksamhet, administrativ- och teknisk förvaltning, fastighetservice, 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 3 550 bostadsrättslägenheter och 10 bostadsrättslokaler i 60 bostadsrättsföreningar och 576 lägenheter och 68 lokaler i hyresfastigheter samt garage- och parkeringsplatser.

HSB Landskronas viktigaste kunder kan delas in i sex kategorier; bostadsrättsföreningar anslutna till HSB, enskilda medlemmar i HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, bosparande medlemmar, hyresgäster och privata fastighetsägare. Huvuddelen av företagets arbetsuppgifter sker på uppdrag av HSB bostadsrättsföreningar.

Styrelsens och VD:s arbete

Styrelsen har under året avhållit tio sammanträden. Därutöver har styrelsen under året haft särskilda arbetsmöten kring bland annat föreningens affärsplan och temat "utveckling av den svenska fastighetsmarknaden". Styrelsen fastställer årligen arbetsordning för sitt arbete. Vid styrelsens sammanträde i juni 2014 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, VDs rapportering till styrelsen med mera.

I instruktion för VD fastställd av styrelsen regleras VDs 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-, beställnings- och offertinstruktion för företaget. Instruktionen visar inom vilka områden som befattningshavare inom företaget har befogenhet att beställa, offerera och attestera. Dokumentet ingår som ett styrande dokument i företagets kvalitetssystem ISO 9001. Instruktionen anmäls årligen till styrelsen.

Styrelsen har fastställt placeringspolicy för hur förvaltningen av föreningens portfölj och likvida tillgångar skall bedrivas. Placeringspolicyn anger bland annat i vilka tillgångar och med vilka limiter portföljens medel får förvaltas, hur förvaltningen och dess resultat ska rapporteras samt hur ansvaret för förvaltningen fördelas. Skriftlig rapportering till styrelsen sker halvårsvis och innehåller uppgifter om avkastning, procentuell fördelning på olika tillgångsslag och innehav av värdepapper.

Föreningsstämma

HSB Landskronas ordinarie föreningsstämma avhölls den 27 maj 2014 på Hotell Öresund i Landskrona.

Ombud vid förbundsstämma
HSB Landskronas ombud vid HSB Riksförbunds stämma den 14 maj 2014 i Stockholm var Joakim Sander, Håkan Andersson och Mikael Jönsson som observatör.

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 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 har erhållit beslut från Finansinspektionen om Undantag från tillståndsplikt – Registrerad betaltjänstleverantör.

Medlemsverksamhet
Behovet av utbildning och kompetensutveckling av förtroendevalda i bostadsrättsföreningarnas styrelser ökar för varje år. Under året har tre utbildningar genomförts. Ny i Styrelsen, revisorsträff för lekmannarevisorerna och sekreterarutbildning, alla tre har varit mycket uppskattade. Vi har haft två ordförandekonferenser, en på våren och en på hösten.

Dotterbolag
I koncernen ingår per den 31 december 2014 de helägda dotterbolagen HSB BoService i Landskrona AB, HSB Byggservice i Landskrona AB, HSB Landskrona Fastighets AB, Trygghetsbostäder i Landskrona AB, Fastigheten Ebba AB, Landskrona Loke AB, Fastigheten Malva AB, samt det delägda bolaget Centrumfastigheter i Landskrona AB. Samtliga bolag ingår i HSB Landskronas koncernredovisning.

Framtida utveckling
HSB Landskrona har under de senaste åren uppvisat en god tillväxt. För de närmaste åren bedömer vi denna utveckling att vara fortsatt positiv. Vi är övertygade om att efterfrågan på nya bostäder i Landskrona kommer att öka i framtiden. HSB Landskrona har därför en betydande projektportfölj för kommande bostadsprojekt och deltar också i nära samarbete med Landskrona stad vid planeringen av nya bostadsområden.

HSB Landskrona har goda förutsättningar att behålla vår starka marknadsposition inom verksamhetsområdet och ser sammanfattningsvis ljust på den framtida utvecklingen.

Resultat och finansiell ställning för koncernen (belopp i Kkr.)

	2014	2013	2012	2011	2010
Resultat					
Rörelseresultat	12 530	12 239	3 346	-2 467	-2 097
Finansnetto	-7 271	-137	-12 032	32 204	6 841
Resultat efter finansiella poster	5 259	12 102	-8 686	29 737	4 744
Årets resultat	3 750	11 237	-9 040	29 375	4 363
Tillväxt					
Omsättning	89 961	74 012	71 462	73 133	67 660
Eget kapital	131 124	129 223	117 431	126 410	96 334
Balansomslutning	718 817	702 421	688 963	721 660	610 333
Medeltal anställda	32	32	48	48	48
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital	4%	9%	-7%	24%	5%
Rörelsemarginal	14%	17%	5%	-3%	-3%
Likviditet	79%	94%	73%	146%	50%
Soliditet	18%	18%	17%	18%	16%

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 nettoomsättningen.
Likviditet. Omsättningstillgångar, minus lager, uttryckt i procent av kortfristiga skulder.
Soliditet. Eget kapital uttryckt i procent av balansomslutningen, inkl. inlånade medel.

Föreningens ekonomiska verksamhet

Föreningens och koncernens ekonomiska ställning per 2014-12-31 samt resultat för verksamhetsåret 2014 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria kapital som står till stämmans förfogande 133 508 762 kronor varav årets resultat utgör 3 385 547 kronor balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

KKR	Not	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderföreningen 2014	Moderföreningen 2013
INTÄKTER					
Nettoomsättning	1, 2, 3	69 124	73 228	30 713	30 161
Förändring av lagervaror under tillverkning och färdiga varor		19 546	-	-	-
Övriga rörelseintäkter		1 291	783	904	471
Summa rörelsens intäkter		**89 961**	**74 012**	**31 617**	**30 631**
KOSTNADER					
Fastighetsförvaltning		-16 527	-19 585	-10 155	-10 124
Råvaror och förnödenheter		-23 062	-3 864	-	-
Övriga externa kostnader	4	-11 137	-11 774	-7 385	-7 742
Personal	5	-19 765	-20 528	-13 435	-13 326
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-6 597	-6 021	-2 477	-2 381
Övriga rörelsekostnader		-343	-	-33	-
Summa rörelsens kostnader		**-77 431**	**-61 772**	**-33 485**	**-33 572**
Rörelseresultat		**12 530**	**12 239**	**-1 868**	**-2 941**
FINANSIELLA POSTER					
Finansiella intäkter	6	3 462	13 373	8 562	29 852
Finansiella kostnader	7	-10 734	-13 510	-6 590	-7 889
Resultat efter finansiella poster		**5 259**	**12 102**	**104**	**19 022**
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Mottagna koncernbidrag				3 586	434
Summa bokslutsdispositioner				**3 586**	**434**
Resultat före skatt		**5 259**	**12 102**	**3 690**	**19 456**
Skatt på årets resultat	8	-915	-215	-304	-
Årets resultat		**4 344**	**11 887**	**3 386**	**19 456**
Hänförligt till					
Moderbolagets andelsägare		3 750	11 237		
Minoritetens andel		594	649		

BALANSRÄKNING

KKR	Not	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderföreningen 2014	Moderföreningen 2013
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Dataprogram	9	160	389	160	389
Summa immateriella anläggningstillgångar		**160**	**389**	**160**	**389**
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10	513 671	509 117	132 480	133 946
Maskiner och inventarier	11	618	1 151	24	297
Pågående nyanläggningar	12	39 621	40 605	11 974	10 029
Summa materiella anläggningstillgångar		**553 910**	**550 873**	**144 478**	**144 272**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	13	-	-	91 474	91 524
Fordringar hos koncernföretag		-	-	19 299	19 299
Andelar i intresseföretag	14	50	25	50	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	15 235	15 310	15 235	15 310
Andra långfristiga fordringar	16	21 540	1 403	21 540	1 403
Summa finansiella anläggningstillgångar		**36 825**	**16 738**	**147 599**	**127 562**
Summa anläggningstillgångar		**590 896**	**568 001**	**292 237**	**272 222**
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Råvaror och förnödenheter		202	230	-	-
		202	**230**	**-**	**-**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 110	1 475	1 492	766
Avräkning förvaltade enheter		17 558	-	17 558	-
Fordringar hos koncernföretag		-	-	95 589	123 153
Fordringar hos intresseföretag		-	-	4 075	-
Övriga fordringar		10 786	10 748	40	1 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 695	5 360	5 664	4 587
Summa kortfristiga fordringar		**37 149**	**17 582**	**124 418**	**129 944**
Kassa och bank		90 571	116 608	83 758	109 727
Summa kassa och bank		**90 571**	**116 608**	**83 758**	**109 727**
SUMMA TILLGÅNGAR		**718 817**	**702 421**	**500 413**	**511 893**

BALANSRÄKNING

KKR	Not	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderföreningen 2014	Moderföreningen 2013
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital	18				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		8 044	8 013	8 044	8 013
Bundna reserver/reservfond		3 677	3 476	2 892	2 892
Summa bundet eget kapital		**11 721**	**11 490**	**10 936**	**10 905**
Fritt eget kapital					
Fria reserver/dispositionsfond		115 652	106 496	130 123	112 384
Årets resultat		3 750	11 237	3 386	19 456
Summa fritt eget kapital		**119 403**	**117 734**	**133 509**	**131 841**
Summa eget kapital		**131 124**	**129 223**	**144 445**	**142 746**
Minoritetsandel		**1 561**	**1 616**	-	-
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	19	772	715	-	-
Avsättning för pensioner och liknande	20	869	1 259	869	1 259
Avsättning för skatter	21	4 078	-	2 022	-
Summa avsättningar		**5 718**	**1 974**	**2 890**	**1 259**
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		-	-	27 000	27 000
Skulder till kreditinstitut	22	418 497	423 823	148 855	149 711
Summa långfristiga skulder		**418 497**	**423 823**	**175 855**	**176 711**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		4 391	3 054	1 162	1 067
Leverantörsskulder		3 811	8 410	2 175	2 798
Avräkning förvaltade enheter		133 385	114 369	133 385	114 369
Skulder till koncernföretag		-	-	34 376	66 951
Skatteskulder		2 649	2 155	1 236	1 362
Övriga skulder	23	2 144	2 561	877	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	15 537	15 237	4 012	3 826
Summa kortfristiga skulder		**161 918**	**145 785**	**177 223**	**191 177**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**718 817**	**702 421**	**500 413**	**511 893**
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter	25	*433 662*	*426 162*	*145 680*	*145 680*
Ansvarsförbindelser	26	*7 877*	*8 283*	*7 768*	*8 157*

KASSAFLÖDESANALYS

KKR	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderföreningen 2014	Moderföreningen 2013
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	5 259	12 102	104	19 022
Justeringar som ingår i kassaflödet:utbetalt koncernbidrag	-	-	3 586	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet: avskrivningar	6 597	6 021	2 477	2 381
Erhållen ränta				
Betald ränta				
Betald skatt	-	-215	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**11 856**	**17 908**	**6 167**	**21 403**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager och pågående arbeten	28	80	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-19 566	8 840	5 525	3 046
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	16 133	24 796	-13 954	54 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 451**	**51 623**	**-2 262**	**79 019**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-73	-	-73	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 163	-66 845	-3 361	-5 615
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	5 130	96 148	1 082	2 880
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-20 087	-585	-20 530	-7 536
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-29 192**	**28 719**	**-22 882**	**-10 271**
Finansieringsverksamheten				
Erhållet andelskapital	31	2	31	2
Nyupptagna finansiella skulder	540	-	540	-
Amortering av finansiella skulder	-5 867	-22 900	-1 396	-17 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-5 296**	**-22 897**	**-825**	**-17 346**
Årets kassaflöde	**-26 037**	**57 444**	**-25 970**	**51 402**
Likvida medel vid årets början	**116 608**	**59 164**	**109 727**	**58 325**
Likvida medel vid årets slut	**90 570**	**116 608**	**83 758**	**109 727**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper
Från och med 2014 tillämpar koncernen och moderbolaget årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter. Jämförelseåret har inte omräknats då detta inte krävs för mindre bolag.

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 22%.
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 22%. 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.

Intäkter
Hyresintäkter fördelas jämt över hyresperioden. Ersättning för administrativa tjänster inom administrativ och teknisk förvaltning intäktsredovisas i de redovisningsperioder som tjänsterna utförts. Avyttring av fastighet redovisas normalt som intäkt under den redovisningsperiod som bindande avtal om försäljning ingås.
Entreprenaduppdrag till fast pris intäktsredovisas i koncernen i takt med att arbetet utförs. Det innebär att intäkter redovisas med utgångspunkt från färdigställandegraden. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda projektkostnader i relation till beräknade projektkostnader för hela entreprenaden. För uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillfredsställande sätt redovisas en intäkt som motsvarar nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. I moderbolaget intäktsredovisas entreprenaduppdrag till fast pris enligt färdigställandemetoden vilket innebär att de redovisas i resultaträkningen så snart arbetet i allt väsentligt är fullgjort. Fram till dess redovisas utgifterna som tillgång och fakturerade belopp som skuld. Entreprenaduppdrag på löpande räkning vinstavräknas i takt med att arbetet utförs.
Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

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

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

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

Förvaltningsfastigheter
Som huvudmetod vid värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har marknadsvärdet beräknats med en årlig värdeökning på 5% från senast genomförda externa värdering.

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 på 422 Mkr löper med räntebindningstider på 3 mån till 5 år. Fluktuationer i marknadsräntor påverkar koncernens kostnader. Varierande räntebindningstider är ett sätt att mildra effekterna av detta.

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

Ersättningar till anställda - pensioner
Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betalad har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bland annat bedömda framtida löneökningar och inflation.

VD:n omfattas inte av lagen om anställningsskydd. Vid uppsägning från företagets sida lämnas avgångsvederlag motsvarande en årslön. 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 hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar låneutgifter som är hänförbara 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.

NOTER

NOT 1 | INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	Moderföreningen	
	2014	2013
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	4 467	3 177
Andel av inköpen som avser koncernföretag	3 502	3 266

NOT 2 | NETTOOMSÄTTNING FÖRDELADE PÅ VERKSAMHETSGRENAR

	Koncernen		Moderföreningen	
Verksamhetsgren	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Administrativ förvaltning	8 061	8 144	8 061	8 144
Medlemsverksamhet	1 161	1 161	1 161	1 161
Teknisk förvaltning	1 481	1 269	1 481	1 269
Egna fastigheter	51 733	57 310	20 010	19 587
HSB Boservice	6 688	5 345	-	-
Summa	**69 124**	**73 228**	**30 713**	**30 161**

NOT 3 |HYRESINTÄKTER - LEASINGINTÄKTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	**2013**	**2014**	**2013**
Årets intäkter lokaler	3 055	3 014	3 055	3 014
Årets intäkter, bostäder	16 950	16 700	16 950	16 700
Summa	**20 005**	**19 713**	**20 005**	**19 713**
Återstående intäkter på icke uppsägningsbara kommersiella avtal :				
Inom ett år	9 929	3 055	2 656	3 055
Senare än ett år men inom fem år	31 325	33 423	8 372	8 935
Senare än fem år	31 302	39 128	12 186	18 465
	72 556	**75 605**	**23 214**	**30 455**

Moderbolaget: Ett avtal med en årshyra på 1,8 mkr löper till år 2026. Cityfastigheter: ett avtal med löptid till år 2027 och en årshyra på 3,1 mkr. Centrumfastigheter: två avtal med en total årshyra på c:a 2,8 mkr. Västerfastigheter: ett avtal med årshyra på 200 tkr. Österhotell: ett avtal med en årshyra på 600 tkr.

NOT 4 | LEASINGAVGIFTER

	Koncernen		Moderföreningen	
Operationell leasing, inkl. hyra för lokal	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Leasingavgifter, årets kostnad	1 650	1 736	1 017	1 021
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:				
Inom ett år	888	1 650	259	1 017
Senare än ett år men inom fem år	2 568	2 302	421	214
Senare än fem år	1 487	2 349	-	-
Summa	**4 943**	**6 301**	**680**	**1 231**

NOTER

NOT 5 | PERSONAL

	Koncernen		Moderföreningen	
Medelantalet anställda	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Kvinnor	14	14	8	8
Män	17	18	9	9
Summa anställda	**31**	**32**	**17**	**17**

I moderföreningens/koncernens ledningsgrupp ingår tre personer, alla män.
I koncernens styrelse ingår sju personer, varav tre kvinnor.

	Koncernen		Moderföreningen	
Löner och ersättningar	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Styrelse och VD	1 311	1 294	1 311	1 294
Övriga anställda	12 124	12 476	7 586	7 196
Sociala kostnader	4 432	4 534	2 296	2 956
Pensionskostnader	1 187	1 489	1 008	1 299
varav VD	*364*	*406*	*364*	*406*

NOT 6 | FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföreningen	
Intäktsslag	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ränteintäkter	898	1 209	1 889	729
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	4 109	5 605
Resultat från långfristiga placeringar	866	356	866	356
Vinst försäljning av dotterbolag	-	11 609	-	-
Utdelning från intressebolag	1 500	-	1 500	-
Anteciperad utdelning från andelar i koncernföretag	-	-		22 963
Föreningsavgälder	199	199	199	199
Summa	**3 462**	**13 373**	**8 562**	**29 852**

NOT 7 | FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföreningen	
Kostnadsslag	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ränta fastighetslån	9 392	11 521	4 275	4 500
Räntor avräkningsmedel	1 330	1 979	1 330	1 979
Räntor avräkningsmedel till koncernbolag	-	-	982	1 408
Övriga finansiella kostnader	12	10	3	-
Summa	**10 734**	**13 510**	**6 590**	**7 889**

NOTER

NOT 8 | SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	**2013**	**2014**	**2013**
Aktuell skatt	-853	-	-304	-
Uppskjuten skatt	-61	-	-	-
Summa	**-915**	**-**	**-304**	**-**
Redovisad skatt				
Redovisat resultat före skatt	5 259	12 102	3 690	19 456
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-1 157	-2 662	-812	-4 280
Avstämning av redovisad skatt				
Ej avdragsgilla kostnader	-409	-460	-407	-458
Ej skattepliktiga intäkter	787	5 417	785	5 414
Ej redovisad uppskjuten skatt	-	358	-	285
Under året akumulerade underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-136	-2 653	-682	-961
Summa	**-915**	**-**	**-304**	**-**

NOT 9 | DATAPROGRAM

	Koncernen		Moderföreningen	
Anskaffningsvärden	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ingående anskaffningsvärde	2 782	2 782	2 782	2 782
Nyanskaffningar	73	-	73	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 855**	**2 782**	**2 855**	**2 782**
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-2 393	-1 885	-2 393	-1 885
Årets avskrivningar	-301	-508	-301	-508
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 695**	**-2 393**	**-2 695**	**-2 393**
Bokfört värde	**160**	**389**	**160**	**389**

NOT 10 | BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderföreningen	
Anskaffningsvärden	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ingående anskaffningsvärde	562 225	557 182	152 488	149 229
Nyanskaffningar	10 040	44 029	671	3 259
Avyttringar	-2 917	-38 986	-40	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**569 349**	**562 225**	**153 120**	**152 488**
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-53 108	-50 458	-18 542	-16 793
Avyttringar	3 456	1 828	6	-
Årets avskrivningar	-6 025	-4 478	-2 104	-1 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-55 678**	**-53 108**	**-20 640**	**-18 542**
Redovisat värde	**513 671**	**509 117**	**132 480**	**133 946**
Taxeringsvärden, byggnader	240 615	240 615	84 472	84 472
Taxeringsvärden, mark	85 225	85 225	22 154	22 154
Skattemässigt restvärde	375 473	382 954	119 133	121 530
Fastigheternas marknadsvärde*	619 959	-	185 831	-
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde				

* Marknadsvärdet har beräknats med en årlig värdeökning på 5 % från senast genomförda externa värdering.

NOTER

NOT 11 | MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderföreningen	
Anskaffningsvärden	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ingående anskaffningsvärde	4 193	3 670	1 585	1 519
Nyanskaffningar	194	686	-	66
Avyttringar/utrangeringar	-659	-163	-295	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 728**	**4 193**	**1 290**	**1 585**
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-3 042	-2 707	-1 288	-1 165
Avyttringar/utrangeringar	204	163	94	-
Årets avskrivningar	-271	-498	-72	-123
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 110**	**-3 042**	**-1 266**	**-1 288**
Bokfört värde	**618**	**1 151**	**24**	**297**

NOT 12 | PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Avser framtida byggnation i Häljarp, Väster Park, Borstahusen och Glumslöv.

	Koncernen		Moderföreningen	
Anskaffningsvärden	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ingående anskaffningsvärde	40 605	78 331	10 029	10 564
Nyanskaffningar	7 402	7 107	3 310	2 724
Omklassificeringar	-8 387	-44 833	-1 398	-3 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 621**	**40 605**	**11 974**	**10 029**

NOT 13 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

				Moderföreningen	
Namn	Säte	Antal	Andel av kapital/röster	**2014**	**2013**
HSB Boservice i Landskrona AB 556497-9630	Landskrona	1000	100%	96	96
HSB Byggservice i Landskrona AB 556653-3831	Landskrona	1000	100%	100	100
HSB Landskrona Fastighets AB 556702-8252	Landskrona	1000	100%	87 010	87 010
Centrumfastigheter i Landskrona AB 556639-5371	Landskrona	520	52%	4 018	4 018
HSB Trygghetsbostäder i Landskrona AB 556796-1346	Landskrona	1000	100%	100	100
Fastigheten Ebba AB 556880-2606	Landskrona	1000	100%	50	50
Landskrona Loke AB 556880-2598	Landskrona	1000	100%	50	50
Fastigheten Malva AB 556880-2622	Landskrona	1000	100%	50	50
Byggbolaget Nyskånska hus i Häljarp AB 556893-3047	Landskrona	1000	100%	-	50
Summa				**91 474**	**91 524**

NOTER

NOT 14 | ANDELAR I INTREESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	2013	2014	2013
Holding Nyskånska hus Häljarp AB	25	25	25	25
Holding i Västerparken AB	25	-	25	-
Summa	**50**	**25**	**50**	**25**

Bolagen har inte lämnat årsredovisning

NOT 15 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	2013	2014	2013
Andelar i Riksförbundet	1 230	1 230	1 230	1 230
Aktier i HSB Projektpartner AB 3.250 st á 100 kr	13 000	13 000	13 000	13 000
Stamaktie i HSB Projektpartner AB 1 st á 4000	4	4	4	4
Kooperativ utveckling	1	1	1	1
1 bostadsrättslägenhet i Brf Slottsplatsen	-	75	-	75
Landskrona Stadsutveckling AB	1 000	1 000	1 000	1 000
Summa	**15 235**	**15 310**	**15 235**	**15 310**

NOT 16 | ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföreningen	
Fordran	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Fordringar vid årets början	1 403	1 780	1 403	1 780
Långfristig placering	20 530	-377	20 530	-377
Minskning kapitalförsäkring	-393	-377	-393	-377
Redovisat värde	**21 540**	**1 403**	**21 540**	**1 403**

Kapitalförsäkring, Reversfordringar samt Värdepappersinnehav
Marknadsvärdet på långfristiga fordringar är 20 Mkr, värdenedgången förväntas dock inte vara bestående.

NOT 17 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföreningen	
Kostnads- / intäktsslag	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Ränteintäkter	3 634	2 501	3 634	2 501
Upplupna intäkter	303	-	-	-
Förutbetalda leverantörsskulder	1 191	-	537	-
Övrigt	1 059	2 859	985	2 086
Summa	**6 695**	**5 360**	**5 664**	**4 587**

NOTER

NOT 18 | EGET KAPITAL

	Moderföreningen		
Kapital	Andels-kapital	Reserv-fond	Disposi-tions fond
Vid årets början	8 013	2 892	131 841
Tillskott	31	-	-
Effekt av K3 tillämpning	-	-	-1 717
Årets resultat	-	-	3 386
Summa	**8 044**	**2 892**	**133 509**

	Koncernen		
Kapital	Andels-kapital	Bundna reserver	Fritt kapital
Vid årets början	8 013	3 476	117 734
Tillskott	31	-	-
Justerad post byggnader och mark	-	-	-2 081
Eget kapitaldel av obeskattade reserver	-	201	-
Årets resultat	-	-	3 750
Summa	**8 044**	**3 677**	**119 403**

NOT 19 | AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	2013	2014	2013
Vid årets början	715	700	-	-
Obeskattade reserver	64	27	-	-
Överavskrivningar	-7	-12	-	-
Summa	**772**	**715**	**-**	**-**

NOT 20 | AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	2013	2014	2013
Vid årets början	1 259	1 633	1 259	1 633
Årets ianspråktagna belopp	-391	-374	-391	-374
Summa	**869**	**1 259**	**869**	**1 259**

NOT 21 | AVSÄTTNING FÖR SKATTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	2013	2014	2013
Ingående redovisat värde	3 417	-	1 718	-
Årets avsättning	661	-	304	-
Redovisat värde	**4 078**	**-**	**2 022**	**-**

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld	
	2014	2013	2014	2013
Byggnad och mark	-	-	4 078	-
Redovisat värde	**-**	**-**	**4 078**	**-**

NOTER

Moderbolag	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld	
	2014	2013	2014	2013
Byggnad och mark	-	-	2 020	-
Redovisat värde	**-**	**-**	**2 020**	**-**

Skattemässiga underskottavdrag i koncernen uppgår per den 31 december 2014 till 45 341 tkr (49 406 tkr). För moderbolaget uppgår skattemässiga underskottsavdrag per den 31 december 2014 till 41 929 tkr (42 248 tkr). Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning.

NOT 22 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	2013	2014	2013
Skuld som förfaller inom 2-5 år	17 564	12 216	4 649	4 268
Skuld som förfaller efter 5 år	400 932	414 661	144 206	146 510
Summa	**418 497**	**426 877**	**148 855**	**150 778**

NOT 23 | ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2014	2013	2014	2013
Personalens källskatt	403	391	331	318
Förvaltade medel	436	-	239	-
Sociala avgifter	407	-	307	-
Övrigt	897	2 170	-	486
Summa	**2 144**	**2 561**	**877**	**804**

NOT 24 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföreningen	
Kostnads- / intäktsslag	2014	2013	2014	2013
Förutbetalda hyror	4 750	4 523	1 375	1 340
Upplupna räntekostnader	1 008	2 702	11	213
Personalrelaterade kostnader	2 352	2 178	1 723	1 505
Övrigt	7 427	5 834	903	768
Summa	**15 537**	**15 237**	**4 012**	**3 826**

NOTER

NOT 25 | STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderföreningen	
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Fastighetsinteckningar	433 662	426 162	145 680	145 680

NOT 26 | ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderföreningen	
Ansvarsförbindelser	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Borgen till förmån till koncernföretag	7 600	8 000	7 600	8 000
Ansvarsbelopp Fastigo	277	283	168	157

Landskrona den 15 april 2015

Joakim Sander

Håkan Andersson

Marita Larsson

Annette Jönsson

Pia Hansson

Dino Giribaldi

René Krogh

Mikael Jönsson
vd

Vår revisionsberättelse har angivits den 15 april 2015

Håkan Hollerup
Auktoriserad revisor

Jerry Karlsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Landskrona ek för
Org.nr. 744000-0664

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Landskrona ek för för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Landskrona ek för för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 15/4 2015

Håkan Hollerup
Auktoriserad revisor

Jerry Karlsson
Lekmannarevisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

På HSB Riksförbunds stämma 2011 fastställdes tre nya styrdokument: HSB Kompassen 2012 – 2015, HSB Kod för föreningsstyrning samt HSB Varumärkesriktlinjer. HSB Landskrona har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från dessa dokument. Denna rapport beskriver hur HSB Landskrona följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

HSB KOMPASSEN 2012-2015

Styrdokumentet HSB Kompassen har beslutats att vara HSB-rörelsens övergripande vägvisare för all verksamhetsplanering och den ligger till grund för HSB Landskronas egen verksamhetsplanering. I Kompassen anges ett antal mål- och fokusområden. Målen kommer att följas upp och gäller till och med 2015. I Kompassen anges även vilket utbud som HSB ska leverera 2013 och 2015.

HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2011 i HSB-föreningen. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete, vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma.

HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke har HSB Varumärkesriktlinjer tagits fram. De antogs på förbundsstämman 2011. HSB Landskrona följer på alla sätt de gemensamt antagna riktlinjerna.

HSB FÖRENINGSSTYRNING

Som grund för HSBs föreningsstyrning ligger de regler som följer lagen om ekonomiska föreningar, HSBs stadgar och Koden. Därutöver finns fler gemensamma styrdokument samt att varje förening har egna kompletterande arbetsordningar, policys, fastställda mål, verksamhetsplaner etc. för verksamheten. Koden är ett komplement till lagar och stadgar. I Koden ställs högre krav på föreningsstyrning än vad lagen kräver, och det är viktigt att det är så eftersom HSB är en medlemsägd organisation där varje medlem har rätt till insyn och kontroll. Samtidigt finns det genom principen "följ eller förklara" en möjlighet för föreningen att avvika från kraven om det i det enskilda fallet anses innebära bättre föreningsstyrning, det vill säga ökad medlemsnytta. Styrelsen för HSB Landskrona började följa koden 2011 och har för 2014 följt kodens intentioner och bestämmelser enligt nedanstående redovisning.

INTERN KONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen säkerställer styrelsen genom årligt beslut om finanspolicy, som följs upp kvartalsvis med resultat- och likviditetsrapport till styrelsen från vd och ekonomichef. Kvartalsvis presenteras ett av revisorerna avstämt bokslut för styrelsen.

REGLER FÖR FÖRENINGSSTYRNING		FÖLJER
1.	**Föreningsstämma**	
1.1	Information inför föreningsstämma	Ja
1.2	Genomförande av föreningsstämma	Ja
2.	**Valberedning**	
2.1	Tillsättning av valberedning	Ja
2.2	Valberedningens uppgifter	Ja
2.3	Valberedningens utbildning	Ja
3.	**Styrelse**	
3.1	Styrelsens sammansättning	Ja
3.2	Styrelsens arbetsform	Ja
3.3	Styrelsens ledamöter	Ja
3.4	Styrelsens ordförande	Ja
3.5	Styrelsens uppgifter	Ja
3.6	Utvärdering av styrelse	Ja
3.7	Styrelsens utbildning	Ja
4.	**Vd och ledande befattningshavare**	
4.1	Vd:s uppgifter	Ja
4.2	Ersättning till ledande befattningshavare	Ja
4.3	Utbildning av vd och ledande befattningshavare	Ja
5.	**Information om föreningsstyrning**	
5.1	Årsredovisning och finansiell rapportering	Ja
5.3.	Föreningsstyrningsrapport*	Ja

** I HSBs Kod för föreningsstyrning finns ett korrekturfel där avsnitt 5.2 felaktigt benämnts 5.3*

VD

Mikael Jönsson

50 år och VD för HSB Landskrona sedan 2012-09-17. Har arbetat med fastighetsförvaltning och organisationer i nästan 30 år bland annat som förvaltare och fastighetschef på Eslövs Bostads AB, boservicechef på AF bostäder, distriktschef på Samhall, VD på Backagården, förvaltningschef på HSB Landskrona samt VD på HSB BoService och VD på HSB ByggService mellan 2010 och 2012. Föreläsare inom bostadsförvaltning på BFAB. HSB-ledamot i Brf Spelmansgården från 2012.

STYRELSE

ORDFÖRANDE

Joakim Sander
Styrelseledamot i HSB Landskrona sedan 1992. Styrelseordförande sedan 2010. HSB-ledamot i Brf Solskiftet. Enhetschef på Försäkringskassan i Lund.

VICE ORDFÖRANDE

Håkan Andersson
Suppleant och därefter ledamot i HSB Landskrona styrelse sedan 1993. Ordförande i Brf Saturnus, HSB-ledamot i Brf Freja, Brf Annetorp och Brf Runstenen. Platschef inom PEAB Mark och Anläggning i södra Skåne.

LEDAMÖTER

Marita Larsson
Styrelseledamot sedan 2005, HSB-ledamot i Brf Rockaden och i Brf Freden. Pensionär och före detta kommunalråd, före detta ordförande i Landskronahem samt tidigare ledamot i Byggnadsnämnden tio år.

Pia Hansson
Suppleant i HSB Landskrona styrelse 2003 - 2007 och ledamot sedan 2008. Styrelseledamot i Brf Kvarnen. Socionom med anställning som enhetschef inom Helsingborgs Stads Socialförvaltning.

Dino Giribaldi
Ledamot i HSB Landskronas styrelse sedan 2010. Ordförande i Brf Drottningen sedan 2005 och styrelseledamot sedan 1997. Ekonom på Landskrona stads stadsledningskontor.

René Krogh
Styrelseledamot i HSB Landskrona sedan 2012. HSB-ledamot i Brf Borgmästaren, Brf Sturegården samt i Brf Förstaden. Utbildning i ekonomi och management från bland annat Lunds Universitet och Harvard. Arbetar med affärsutveckling och ledarskap inom finans-, försäkrings- och logistikmarknaden sedan drygt 25 år.

Annette Jönsson
Ledamot i HSB Landskronas styrelse sedan 2013. Invald i styrelsen för Brf Vallen 2006 som suppleant och har sedan 2007 suttit som ordförande i föreningen. Utbildning i statsvetenskap på kandidatnivå och i sociologi på magisternivå. Samordnare inom Omsorgsförvaltningen i Landskrona stad.

Styrelse
Från vänster: Håkan Andersson, Joakim Sander, Dino Giribaldi, Marita Larsson, Annette Jönsson, René Krogh (saknas Pia Hansson)

VALBEREDNING

Ted Lindberg
Sammankallande i valberedningen.
Styrelsemedlem i HSB Landskrona i sju år. Ordförande i Brf Tornet i cirka tolv år och styrelsemedlem i mer än 30 år, har även tjänstgjort som vicevärd. Har varit HSB Landskronas representant i olika bostadsrättsföreningar i över tio år nu i Brf Kusten. Pensionär som tidigare varit i anläggningsbranschen i 30 år, i både statlig som privat tjänst.

Stefan Johansson
Vice ordförande i Brf Fäladsparken sedan 2004.
Förvaltningsekonom med anställning i Landskrona stad. Under 1990-2005 som ekonomichef och sedan 2005 som kanslichef och ställföreträdande stadsdirektör.

Jan Sandström
Ordförande sedan 2006 i Brf Sundet, HSB-ledamot i Brf Landora och i Brf Viljan. Pensionär som arbetat inom processindustri med produktions- och underhållsansvar. Har även arbetat som Business Director inom Hydrokoncernen. VVS- och kemiingenjör.

Ann-Charlott Roth
Vice ordförande under 2008 och sedan 2009 ordförande i Brf Granada. Arbetar på en elinstallationsfirma sedan 20 år som bland annat personalansvarig.

REVISORER

Håkan Hollerup, auktoriserad revisor, Mazars SET Revisionsbyrå samt Jerry Karlsson, valda av HSB Landskrona fullmäktige.

STYRELSELEDAMÖTERNAS NÄRVARO

Namn	Jan	Feb	Mars	Apr	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Joakim Sander	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•
Håkan Andersson	•	•	•	•		•		•	•	•	•	•
René Krogh	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•
Dino Giribaldi	•	•	•	•	•			•	•	•	•	
Pia Hansson	•	•	•									
Marita Larsson	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	
Annette Jönsson	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•

Valberedningen
Från vänster: Stefan Johansson, Ann-Charlott Roth, Ted Lindberg, Jan Sandström

METOD FÖR UTVÄRDERING AV STYRELSEN

HSB Landskronas styrelse gör årligen en utvärdering av sitt eget arbete. Ordförande har utvärderat styrelsen och dess arbete genom samtal. Delaktighet i styrelsearbetet, personligt engagemang, tillförande av kompetens till styrelsearbete och närvaro är de kriterier som styrelsen har utvärderats på. Utvärderingen av styrelsens arbete har delgetts till valberedningen.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL VD

Enligt gällande avtal upprättat av styrelsen.

STYRELSENS KOMMUNIKATION MED REVISORERNA

En gång om året träffar styrelsen föreningens revisor.

REDOVISADE AVVIKELSER

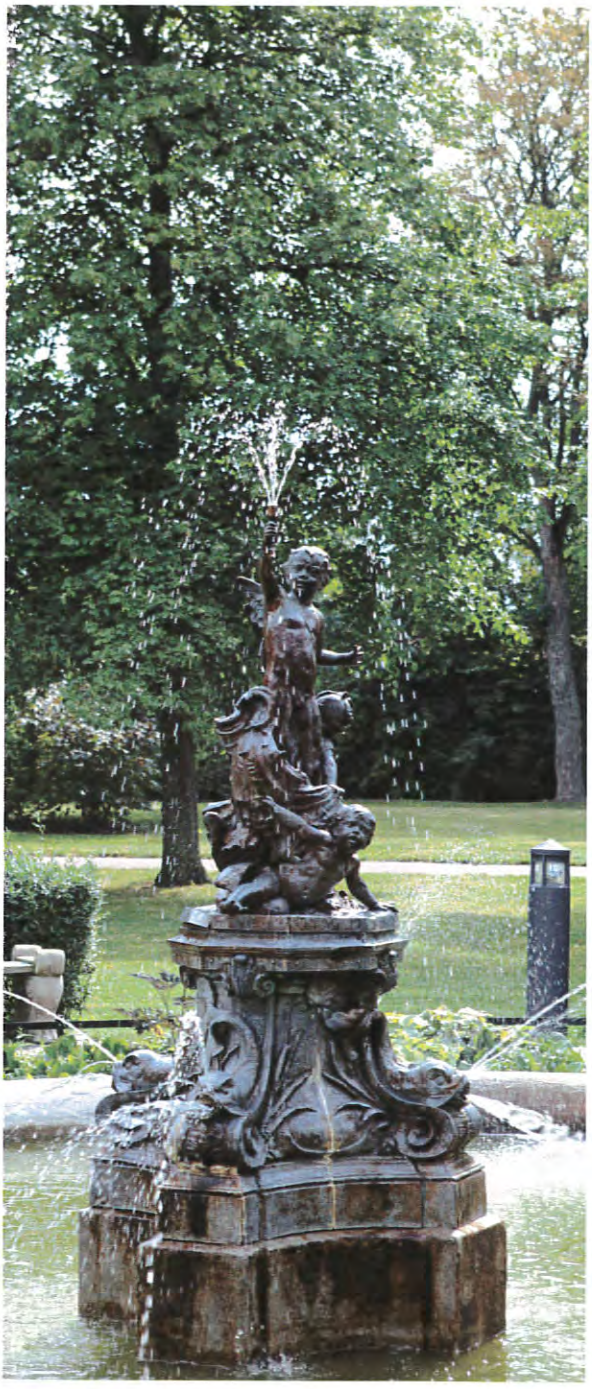
Inga avvikelser finns att rapportera.

REVISORSYTTRANDE OM FÖRENINGS-STYRNINGSRAPPORTEN

Till Föreningsstämman i HSB Landskrona ekonomisk förening. Det är styrelsen som har ansvaret för föreningsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2014 och för att den är upprättad i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning. Som underlag för vårt uttalande om att en föreningsstyrningsrapport har upprättats, har vi läst föreningsstyrningsrapporten och bedömt dess innehåll baserat på vår kunskap om föreningen. Baserat på vår översiktliga granskning anser vi att en föreningsstyrningsrapport har upprättats och att dess information är förenlig med HSBs Kod för föreningsstyrning.

Landskrona den 15 april 2015

Håkan Hollerup, auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå



HSB – där möjligheterna bor

Bilaga 4

2014 05 19

RIKTLINJER FÖR HSB LANDSKRONAS VALBEREDNING

- Både män och kvinnors erfarenhet och kunskaper ska tas tillvara. En jämn fördelning mellan män och kvinnor i styrelsen ska eftersträvas.
- Inom styrelsen bör det finnas ledamöter med olika ålder, erfarenhet och bakgrund.
- Företrädare för bostadsrättsföreningar bör komma ifrån såväl stora som små föreningar.
- Styrelsen ska ha en bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Styrelsen ska ha en sådan sammansättning av personer att arbetet kommer att fungera väl och kan ske i en positiv och framåtsyftande anda.

HSB LANDSKRONA
Box 19, 261 22 Landskrona Besöksadress: Storgatan 25, 261 31 Landskrona. Telefon: 0418-49 99 00. Fax 0418-49 99 29
Internet: www.landskrona.hsb.se E-post: info@landskrona.hsb.se Orgnr: 744000-0664