



HSB – där möjligheterna bor

Protokoll, fört vid ordinarie föreningsstämma med HSB Landskrona ekonomisk förening tisdagen den 17 maj 2018 kl. 18.00 på Pumphuset 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 Yvonne Molin.

§ 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

Till att jämte stämмоordföranden justera föreningsstämmans protokoll utsågs

Carina Gadd Brf Köpmannen och Hans Ekenhammar Brf Öresund som blev valda till både justerare och rösträknare.

§ 7 Val av två rösträknare

Till rösträknare valdes Carina Gadd Brf Köpmannen och Hans Ekenhammar Brf Öresund.

§ 8 Fråga om kallelse behörigen skett

Kallelse har skett via HSB Portalen till ombuden den 26 april 2018.

Föreningsstämman beslutade

att kallelsen till stämman skett i behörig ordning enligt § 16 föreningens stadgar.

§ 9 Styrelsens årsredovisning och koncernredovisningen för HSB

Landskrona ek. för.

Föredrogs styrelsens årsredovisning och koncernredovisning

Bilaga 2.

Föreningsstämman beslutade

att godkännande och lägga styrelsens redovisning för 2017 till handlingarna.

§ 10 Revisorernas berättelse och koncernens resultaträkning och balansräkning för HSB Landskrona ek. för.

Auktoriserad revisor Malin Andersson, Mazars SET, föredrog revisorernas berättelse.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna revisorernas berättelse.

§ 11 Beslut om fastställande av moderns resultat- och balansräkningen per den 31/12 2017

Föreningsstämman beslutade

att godkänna resultat- och balansräkningen per den 31/12 2017.

§ 12 Beslut om fastställande av koncernens resultat- och balansräkningen per den 31/12 2017

Föreningsstämman beslutade

att godkänna resultat- och balansräkningen
per den 31/12 2017.



§ 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Styrelsen och verkställande direktör föreslog att det fria kapitalet som står till stämmans förfogande 165 760 766 kronor, varav årets resultat utgör 27 700 325 kronor, balanseras i ny räkning.

Föreningsstämman beslutade

att ge bifall till Styrelsen och verkställande direktörens förslag.

§ 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktör

På förslag från revisorerna beslutade föreningsstämman

att styrelsens ledamöter och verkställande direktör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

§ 15 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.

§ 16 Beslut om medlemsavgift till HSB-föreningen

Föreningsstämman beslutade

att medlemsavgift för medlem ej boende bostadsrättsförening bestäms till oförändrat 300 kr 2018.

att endast en medlem per hushåll betalar medlemsavgift.

att medlemsavgiften för medlem som är bostadsrättsförening bestäms till oförändrad fast avgift om 4 000 kr 2018 och en rörlig avgift samt 300 kr per lägenhet 2018.

§ 17 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

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

Valberedningen föredrog förslag till arvodessättning för 2018 enligt följande

a) HSB Landskronas styrelse

Typ av möte	Arvode
Styrelsemöte, ordinarie	Ja
Styrelsemöte, extra	Ja
Styrelsemöte per capsulam	Ja
Ordförandekonferens	Nej
Budgetkonferens, HSB Landskrona	Nej
Förberedande styrelsemöte (AU)	Ja
Föreningsstämma, HSB Landskrona	Nej
Föreningsstämma, HSB Riks	Ja
Regionala konferenser (Riks) utgår ett arvode för hela konferensen	Ja

Stämman beslutade

att bifalla valberedningens förslag

- b) att styrelseledamöter erhåller ett sammanträdesarvode med 2 % av inkomstbasbeloppet 1 250 kronor (2017 2 % av inkomstbasbeloppet 1 230 kronor) per bevisat styrelsesammanträde.

Stämman beslutade

att bifalla valberedningens förslag

- c) att utöver sammanträdesarvodet skall till ordföranden utgå ett fast arvode med 1,2 av inkomstbasbeloppet, 75 000 kronor (2017 1,2 av inkomstbasbeloppet 73 800 kronor).

Stämman beslutade

att bifalla valberedningens förslag



- d) att utöver sammanträdesarvodet skall till vice ordföranden utgå ett fast arvode med 45 % av inkomstbasbeloppet, 28 125 kronor (2017 45 % av inkomstbasbeloppet 27 675 kr).

Stämman beslutade
att bifalla valberedningens förslag

- e) att utöver sammanträdesarvodet skall till övriga styrelseledamöter utgå ett fast arvode med 20 % av inkomstbasbeloppet, 12 500 kronor (2017 20 % av inkomstbasbeloppet 12 300 kr).

Stämman beslutade
att bifalla valberedningens förslag

- f) att ersättning till auktoriserad revisor som föreningsstämman utser utgår enligt räkning samt att till förtroendevald revisor som föreningsstämman utser utgår ett arvode med 38 % av inkomstbasbeloppet, 23 750 kronor (2017 38 % av inkomstbasbeloppet 23 370 kr).

Stämman beslutade
att bifalla valberedningens förslag

- g) att till övriga förtroendevalda som deltar vid sammanträde skall utgå ett arvode med 2 % av inkomstbasbeloppet, 1 250 kronor. (2017 2 % av inkomstbasbeloppet 1 230 kr).

Stämman beslutade
att bifalla valberedningens förslag

- h) att ersättning för förlorad arbetsförtjänst utgår enligt intyg.

Stämman beslutade
att bifalla valberedningens förslag

HSB Landskronas styrelse föreslår enligt följande

- i) att till valberedningens ordförande skall utgå ett arvode med 20 % av inkomstbasbeloppet 12 500 kronor. (2017 20 % av inkomstbasbeloppet 12 300 kr).

Stämman beslutade
att bifalla styrelsens förslag

- j) att till valberedningen som övriga förtroendevaldas arvoden som deltar vid sammanträde skall utgå ett arvode med 2 % av inkomstbasbeloppet, 1 250 kronor. (2017 2 % av inkomstbasbeloppet 1 230 kr).

Stämman beslutade
att bifalla styrelsens förslag.

§ 19 Val av styrelsens ordförande

Nuvarande ordförande Joakim Sander är vald fram till stämman 2019.

§ 20 Beslut om antalet styrelsemedlemmar

På förslag från valberedningen beslutade föreningsstämman.
att antalet styrelseledamöter skall vara 7 och inga styrelsesuppleanter.

§ 21 Val av styrelseledamöter 2 år

I tur att avgå är ledamöterna: Charlotte Jacobsson, Håkan Andersson och Dino Giribaldi.

Valberedningen föreslår omval på ledamöterna: Charlotte Jacobsson och Håkan Andersson på 2 år.

Fakta om de föreslagna:

Charlotte Jacobsson f 1966

- Befattning: Ledamot i HSB Landskronas styrelse sedan 2015
- Arvode: 12 500 kr + mötesarvode
- HSB medlem sedan: 1994
- Boendeform: Bostadsrätt
- Arbetsgivare: Tress Sport och Lek AB.
- Förtroendeuppdrag inom HSB: Ordförande HSB brf Spelmansgården.
- HSB ledamotsuppdrag: HSB brf Linden samt HSB brf Arkitekten
- Övriga uppdrag inom HSB: Inga



Håkan Andersson f 1962

- Befattning: Ledamot i HSB Landskrona styrelse sedan 1993 och vice ordförande HSB Landskronas styrelse sedan 2009
- Arvode: 28 125 kr + mötesarvode
- HSB medlem sedan: 1980
- Boendeform: Bostadsrätt
- Arbetsgivare: PEAB
- Förtroendeuppdrag inom HSB: Suppleant i HSB Riksförbunds föreningsstämma. Ordförande HSB brf Saturnus
- HSB ledamotsuppdrag: HSB brf Freja, HSB brf Lanternan, HSB brf Parkstaden, HSB brf Västerpark
- Övriga uppdrag inom HSB: Inga

Stämman beslutade

att bifalla valberedningens förslag.

Samt nyval av: Jerry Karlsson på 2 år

Fakta om den föreslagna:

Jerry Karlsson

- Lekmannarevisor för HSB Landskrona sedan 2010.
- Ordförande i brf Sundet.
- Lång erfarenhet inom Landskrona Stads Omsorgsförvaltning som verksamhetsutvecklare, bl. a med fastighetsfrågor.

Stämman beslutade

att bifalla valberedningens förslag.

§ 22 Beslut om antalet revisorer

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

att det ska vara två revisorer varav en auktoriserad revisor och en lekmannarevisor

§ 23 Val av revisorer på 1 år

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

- att välja Mazar SET Revisionsbyrå som auktoriserad revisor och nyval av Glenn Ekvall som lekmannarevisor för en period om 1 år, till och med föreningsstämman 2019.

Fakta om de föreslagna:

Mazar SET Revisionsbyrå är en global organisation med lokala kontor och verksam i hela Sverige.

Glenn Ekvall

Styrelseledamot i Brf Drottningen sedan 2001. Arbetar med offentlig upphandling på Inköps- och upphandlingsavdelningen, Landskrona stad.

§ 24 Fastställande av valberedningsinstruktioner

Föreningsstämman beslutade.

- att fastställa valberedningsinstruktioner.

Bilaga 3.

§ 25 Beslut om antalet ledamöter i valberedningen

Föreningsstämman beslutade.

- att det ska vara fyra ledamöter.

§ 26 Val av valberedning på 2 år

I tur att avgå är Ann-Charlott Roth samt Ted Lindberg.

HSB Landskronas styrelse föreslår omval av Ann-Charlott Roth och Ted Lindberg som ordförande.

Föreningsstämman beslutade.

- att omvälja Ann-Charlott Roth samt Ted Lindberg på 2 år till 2020.

§ 27 Val av fullmäktige till HSB Riksförbunds föreningsstämma

Valberedningen föreslog att till HSB Riksförbundets föreningsstämma 2018 utses av HSB Landskronas styrelse.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna valberedningens förslag.

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

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

§ 29 Föreningsstämmans avslutande.

Föreningens ordförande tackade för visat intresse och förklarade föreningsstämman avslutad.


Yvonne Molin
Stämordföranden


Mikael Jönsson
Sekreterare


Carina Gadd
Justerare


Hans Ekenhammar
Justerare

STÄMMAN 17 MAJ 2018/Stämmoombud

LANDORA	
LINDEN	Christer Söderman
SÅGEN	
TREKANTEN	Lisbeth Bengtsson
KVARNEN	Marianne Andersson
PINGVINEN	
NORREGÅRDEN	Ingvar Svensson
SLOTSPLATSEN	Cecilia Kraitiss
BORGMÄSTAREN	Katarina Wittgard
VILJAN	Senija Fehratovic
GRANADA	
STRANDEN	
STUREGÅRDEN	Lisbeth Larsson
KÖPMANNEN	Carina Gadd
LANTERNAN	Sejla Arnautovic
GUNNAREGÅRDEN	
GANYMEDES	Patrik Palmqvist
DROTTNINGEN	Margaretha Bardby Ingvar Eriksson
FRIDENBORG	
HELGEBRÖTEN	
FREDEN	
TEGSKIFTET	Christer Andersson
V KARABY	Jens Westberg
SÖDERGÅRDEN	
SOLSKIFTET	Marika Andersson
LÖPAREN	

TORNET	Bengt Sandin	
SPRINGAREN		
VALLEN	Ulf Bergman	
KUSTEN	Lars-Olof Cederlund	
TÖRNROSGÅRDEN	Hasse Persson	
YXAN		
ROCKADEN	Gunnar Bolin	
FREJA	John Örnberg	
SPELMANSGÅRDEN	Kevi Thomsen	kom ej
ANNETORP		
GALIEBACKEN	Gunilla Wingren	
SATURNUS	Ismo Grönvall	kom ej
BYGÅRDEN	Sven-Åke Nilsson	
RUNSTENEN	Bertil Svensson	
SAXÅN		
SUNDET	Jerry Karlsson	
DAGGKÅPAN		
ARKITEKTEN		
FÄLADSPARKEN	Stefan Johansson	
ÖRESUND	Hans Ekenhammar	
LOTSEN	Hans Rundquist	
Parkstaden i Häljarp		
Västerpark	Carsten Mörck	

Totalt 67 personer närvarande på stämman och där av 30 stämmoombud

STÄMMAN 17 MAJ 2018/Observatörer

LANDORA

LINDEN

SÅGEN

TREKANTEN

KVARNEN

PINGVINEN

NORREGÅRDEN

SLOTTSPLATSEN

SNÄPPAN

BORGMÄSTAREN Tomas Hansson

VILJAN

GRANADA Janet Pfeiffer

STRANDEN

STUREGÅRDEN Lars Kristensen kom ej

KÖPMANNEN Nina Kristiansson

LANTERNAN Ingela Magnusson

GUNNAREGÅRDEN Benny Jonasson

GANYMEDES

DROTTNINGEN Ronny Andersson

FRIDENBORG

HELGEBRÖTEN

FREDEN

TEGSKIFTET Kent Angelison

V KARABY Elisabeth Holmberg

SÖDERGÅRDEN

SOLSKIFTET Jela Krnjic

LÖPAREN

TORNET Ann-Louise Westerlund

SPRINGAREN

VALLEN

Pia Johansson

KUSTEN

TÖRNROSGÅRDEN

YXAN

ROCKADEN

FREJA

SPELMANSGÅRDEN

Jonas Ohlsson

ANNETORP

GALJEBACKEN

Ingeborg Jönmark

SATURNUS

Cybelle Moss

BYGÅRDEN

Ulrika Nilsson

RUNSTENEN

SAXÅN

FÖRSTADEN

SUNDET

DAGGKÅPAN

ARKITEKTEN

FÄLADSPARKEN

ÖRESUND

Sven G Persson

LOTSEN

Parkstaden i Häljarp

Västerpark

Bertil Svensson

STÄMMAN 17 maj 2018/Styrelse, personal, HSB Ledamöter

Styrelsen

Joakim Sander

Håkan Andersson

Marita Larsson

Charlotte Jacobsson

Dino Giribaldi

HSB-ledamöter och valberedning

Ted Lindberg

Jan Sandström

Revisor

Malin Andersson

Glenn Ekvall

Stämмоordf.

Yvonne Molin

Personal

Mikael

Ann

Lars

Per

Anette

Angela

Bengt

Anders

René

Sven A

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Landskrona Ek För (org. Nr 744000-0664) får härmed avge redovisning för moderföreningen och koncernen för verksamhetsåret 2017.

STYRELSE

Styrelsen har under 2017 haft följande sammansättning:

Joakim Sander	ordförande
Håkan Andersson	vice ordförande
Marita Larsson	
Senija Fehratovic	
Dino Giribaldi	
Marika Andersson	
Charlotte Jacobsson	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Charlotte Jacobsson, Dino Giribaldi samt Håkan Andersson.

FIRMATECKNARE

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av Mikael Jönsson, Per Mattson 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 Malin Andersson, 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

4 505 (4 436) enskilda medlemmar och 51 (50) bostadsrättsföreningar. Dessa utgör medlemsantalet i HSB Landskrona per den 31 december 2017.

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



OMBUD VID FÖRBUNDSSTÄMMA

HSB Landskronas ombud vid HSB Riksförbunds stämma den 1-2 juni 2017 i Stockholm var Håkan Andersson och Marita Larsson samt 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 fyra utbildningar genomförts. Ny i Styrelsen, revisorsträff för lekmannearevisorerna, sekreterarutbildning alla fyra har varit mycket uppskattade. Vi har haft två ordförandekonferenser, en på våren och en på hösten.

DOTTERBOLAG

I koncernen ingår per den 31 december 2017 de helägda dotterbolagen HSB Boservice i Landskrona AB, HSB Byggservice i Landskrona AB, HSB Landskrona Fastighets AB, HSB Trygghetsbostäder i Landskrona AB, Fastigheten Ebba AB, Landskrona Loke AB, Fastigheten Malva AB samt Centrumfastigheter i Landskrona AB. Samtliga åtta 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.

75 

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

Resultat	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelseresultat	-8 611	-2 964	-4 278	-1 868	-2 941
Årets resultat	27 700	3 200	1 352	3 386	19 456
Eget kapital	176 786	149 044	145 821	144 445	142 746
Balansomslutning	583 598	538 953	537 421	500 413	511 893
Medeltal anställda	18	19	18	17	17
Finansiella nyckeltal					
Likviditet	127%	115%	109%	117%	126%
Soliditet	30%	28%	27%	29%	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 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 2017-12-31 samt resultat för verksamhetsåret 2017 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria kapital som står till stämmans för-fogande 165 760 766 kronor varav årets resultat utgör 27 700 325 kronor balanseras i ny räkning.

BALANSRÄKNING

					Koncernen		Moderföreningen	
KKR				Not	2017	2016	2017	2016
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella anläggningstillgångar								
Dataprogram	7	3 239	2 048		3 239	2 048	3 239	2 048
Summa immateriella anläggningstillgångar								
Materiella anläggningstillgångar								
Byggnader och mark	8	484 865	499 998				128 069	129 706
Maskiner och inventarier	9	471	436				0	0
Pågående nyanläggningar	10	162 356	82 388				13 684	11 805
Summa materiella anläggningstillgångar								
Finansiella anläggningstillgångar								
Andelar i koncernföretag	11	-	-				105 178	105 178
Fordringar hos koncernföretag		-	-				0	7 026
Andelar i intresseföretag	12	50	50				50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	15 235	15 235				15 235	15 235
Andra långfristiga fordringar	14	21 168	21 373				21 168	21 373
Summa finansiella anläggningstillgångar								
Summa anläggningstillgångar								
Omsättningstillgångar								
Varulager								
Råvaror och förnödenheter		145	166				-	-
Kortfristiga fordringar								
Kundfordringar		1 439	3 054				1 266	1 428
Fordringar hos koncernföretag		-	-				114 370	111 659
Fordringar hos intresseföretag		3 100	3 100				3 100	3 100
Övriga fordringar		2 660	6 797				156	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 232	2 301				1 158	1 041
Summa kortfristiga fordringar								
Kassa och bank		179 021	130 622				176 927	129 272
Summa kassa och bank								
Summa tillgångar								

EGET KAPITAL

EGET KAPITAL

Kapital	Moderföreningen		
	Andels- kapital	Reserv- fond	Disposi- tions fond
Vid årets början	8 092	2 892	138 060
Tillskott	42	-	-
Årets resultat			27 700
Summa	8 133	2 892	165 760

Kapital	Koncernen		
	Andels- kapital	Bundna reserver	Fritt kapital
Vid årets början	8 092	3 971	110 739
Tillskott	42	-	-
Eget kapitalandel av obeskattade reserver	-	-187	187
Årets resultat	-	-	25 456
Summa	8 133	3 784	136 393

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 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.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter

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

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

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

Avskrivningar

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

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

Leasing

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

Förvaltningsfastigheter

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.

31-8

NOTER

NOT 4 | FINANSIELLA INTÄKTER

Intäktsslag	Koncernen		Moderföreningen	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	590	32	1	0
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	1 183	1 829
Resultat från långfristiga placeringar	2 287	1 732	2 287	1 732
Återföring av nedskrivning	-	531	-	531
Utdelning från intressebolag	25 000	-	25 000	0
Föreningsavgälder	146	199	146	199
Summa	28 023	2 494	28 617	4 291

NOT 5 | FINANSIELLA KOSTNADER

Kostnadsslag	Koncernen		Moderföreningen	
	2017	2016	2017	2016
Ränta fastighetslån	8 206	9 538	2 760	3 341
Nedskrivning av långfristiga värdepapper	-	-	-	-
Nedskrivning av långfristiga fordringar	-	-	-	-
Räntor avräkningsmedel	109	362	109	362
Räntor avräkningsmedel till koncernbolag	-	-	447	224
Övriga finansiella kostnader	206	25	36	1
Summa	8 520	9 925	3 352	3 928

NOT 6 | SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-16	-	-	-
Uppskjuten skatt	-641	-681	-308	-297
Summa	-657	-681	-308	-297

NOT 7 | DATAPROGRAM

Anskaffningsvärden	Koncernen		Moderföreningen	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	2 331	2 855	2 331	2 855
Nyanskaffningar	1 609	2 014	1 609	2 014
Avyttringar/utrangeringar	-	-2 538	-	-2 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 940	2 331	3 940	2 331
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-284	-2 808	-284	-2 808
Avyttringar/utrangeringar	-	2 538	-	2 538
Årets avskrivningar	-417	-14	-417	-14
Utgående ackumulerade avskrivningar	-701	-284	-701	-284
Bokfört värde	3 239	2 048	3 239	2 048

NOTER

NOT 11 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	Säte	Antal	Andel av kapital/röster	Moderföreningen	
				2017	2016
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	1000	100%	17 722	17 722
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
Summa				105 178	105 178

NOT 12 | ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderföreningen	
	2017	2016	2017	2016
Holding Nyskånska hus Hällarp AB	25	25	25	25
Holding i Västerparken AB	25	25	25	25
Summa	50	50	50	50

NOT 13 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Anskaffningsvärden	Koncernen		Moderföreningen	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	15 235	15 235	15 235	15 235
Avyttring genom andelsbyte	-13 004	-	-13 004	-
Anskaffning genom andelsbyte	13 004	-	13 004	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 235	15 235	15 235	15 235

NOT 14 | ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran	Koncernen		Moderföreningen	
	2017	2016	2017	2016
Fordringar vid årets början	21 373	21 182	21 373	21 182
Tillkommande långfristiga fordringar	4 011	634	4 011	634
Avgående långfristiga fordringar	-4 216	-443	-4 216	-443
Redovisat värde	21 168	21 373	21 168	21 373

Kapitalförsäkring, Reversfordringar samt Värdepappersinnehav
Marknadsvärdet på långfristiga fordringar är 22 Mkr.

NOT 15 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2017	2016	2017	2016
Skuld som förfaller inom 2-5 år	27 206	17 524	9 628	5 208
Skuld som förfaller efter 5 år	489 827	426 958	133 354	140 370
Summa	517 033	444 482	142 982	145 578

Till föreningsstämman i HSB Landskrona ekonomisk förening

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2017 för HSB Landskrona ek för. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Landskrona den 26-april-2018


Jerry Karlsson

årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisionssed 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:

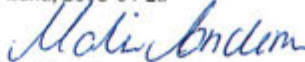
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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, 2018-04-26



Malin Andersson
Auktoriserad revisor



HSB – där möjligheterna bor

Bilaga 3

Valberedningens förslag till HSB Landskronas ordinarie föreningsstämma 2018 05 17

1. Val av stämмоordförande (Dagordningens punkt 2)

Valberedningen föreslår (Yvonne Molin).

2. Val av två personer jämte stämмоordförande att justera protokollet (Dagordningens punkt 6)

Valberedningen föreslår (kommer att föreslås på stämman)

3. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning (Dagordningens punkt 18)

Inkomstbasbeloppet för 2018 är 62 500 kronor. (61 500 kronor 2017)

Valberedningen föreslår:

- a) att styrelseledamöter erhåller ett sammanträdesarvode med 2 % av inkomstbasbeloppet 1 250 kronor (2017 2 % av inkomstbasbeloppet 1 230 kronor) per bevistat styrelsesammanträde.
- b) att utöver sammanträdesarvodet skall till ordföranden utgå ett fast arvode med faktor 1,2 av inkomstbasbeloppet, 75 000 kronor (2017 faktor 1,2 av inkomstbasbeloppet 73 800 kronor).
- c) att utöver sammanträdesarvodet skall till vice ordföranden utgå ett fast arvode med 45 % av inkomstbasbeloppet, 28 125 kronor (2017 45 % av inkomstbasbeloppet 27 675 kr).
- d) att utöver sammanträdesarvodet skall till övriga styrelseledamöter utgå ett fast arvode med 20 % av inkomstbasbeloppet, 12 500 kronor (2017 20 % av inkomstbasbeloppet 12 300 kr).
- e) att ersättning till auktoriserad revisor som föreningsstämman utser utgår enligt räkning samt att till förtroendevald revisor som föreningsstämman utser utgår ett arvode med 38 % av inkomstbasbeloppet, 23 750 kronor (2017 38 % av inkomstbasbeloppet 23 370 kr).
- f) att till övriga förtroendevalda som deltar vid sammanträde skall utgå ett arvode med 2 % av inkomstbasbeloppet, 1 250 kronor. (2017 2 % av inkomstbasbeloppet 1 230 kr).
- g) att till valberedningens ordförande skall utgå ett arvode med 20 % av inkomstbasbeloppet 12 500 kronor. (2017 20 % av inkomstbasbeloppet 12 300 kr).
- h) att ersättning för förlorad arbetsförtjänst utgår enligt intyg.

HSB Landskronas styrelse

Typ av möte	Arvode
Styrelsemöte, ordinarie	Ja
Styrelsemöte, extra	Ja
Styrelsemöte per capsulam	Ja
Ordförandekonferens	Nej
Budgetkonferens, HSB Landskrona	Nej
Förberedande styrelsemöte (AU)	Ja
Föreningsstämma, HSB Landskrona	Nej
Föreningsstämma, HSB Riks	Ja
Regionala konferenser (Riks) utgår ett arvode för hela konferensen	Ja

4. Val av styrelsens ordförande (Dagordningens punkt 19)

Nuvarande ordförande Joakim Sander är vald till stämma 2019.

5. Beslut om antal styrelseledamöter (Dagordningens punkt 20)

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall vara 7.
Inga styrelsesuppleanter utses.

6. Val av styrelseledamöter (Dagordningens punkt 21)

I tur att avgå är ledamöterna: Charlotte Jacobsson, Dino Giribaldi samt Håkan Andersson.

Valberedningen föreslår nyval av: Jerry Karlsson.

Valberedningen föreslår omval på ledamöterna: Charlotte Jacobsson, Håkan Andersson.

Fakta om de föreslagna:

Charlotte Jacobsson f 1966

- Befattning: Ledamot i HSB Landskronas styrelse sedan 2015
- Arvode: 12 500 kr + mötesarvode
- HSB medlem sedan: 1994
- Boendeform: Bostadsrätt
- Arbetsgivare: Tress Sport och Lek AB.
- Förtroendeuppdrag inom HSB: Ordförande HSB brf Spelmansgården.
- HSB ledamotsuppdrag: HSB brf Linden samt HSB brf Arkitekten
- Övriga uppdrag inom HSB: Inga

Håkan Andersson f 1962

- Befattning: Ledamot i HSB Landskrona styrelse sedan 1993 och vice ordförande HSB Landskronas styrelse sedan 2009
- Arvode: 28 125 kr + mötesarvode
- HSB medlem sedan: 1980
- Boendeform: Bostadsrätt
- Arbetsgivare: PEAB
- Förtroendeuppdrag inom HSB: Suppleant i HSB Riksförbunds föreningsstämma. Ordförande HSB brf Saturnus
- HSB ledamotsuppdrag: HSB brf Freja, HSB brf Lanternan, HSB brf Parkstaden, HSB brf Västerpark
- Övriga uppdrag inom HSB: Inga

Jerry Karlsson

- Lekmannarevisor för HSB Landskrona sedan 2010.
- Ordförande i brf Sundet.
- Lång erfarenhet inom Landskrona Stads Omsorgsförvaltning som verksamhetsutvecklare, bl. a med fastighetsfrågor.

7. Val av revisorer (Dagordningens punkt 23)

Valberedningen föreslår val av Malin Andersson som auktoriserad revisor och nyval av Glenn Ekvall som lekmannarevisor för en period om ett år, till och med föreningsstämman 2018.

Fakta om de föreslagna:

Auktoriserad revisor Malin Andersson på Mazars SET Revisionsbyrå har varit auktoriserad revisor i 10 år samt verksam i revisionsbranschen i 14 år. Har arbetat i teamet som gjort revision för HSB Landskrona ekonomisk förening och dess dotterbolag sedan 2010. Lång erfarenhet av revision för fastighetsbolag.

Glenn Ekvall

Styrelseledamot i Brf Drottningen sedan 2001. Arbetar med offentlig upphandling på Inköps- och upphandlingsavdelningen, Landskrona stad.

8. Val av fullmäktige och suppleant till HSB:s Riksförbunds föreningsstämma
(Dagordningens punkt 27)

Valberedningen föreslår
att styrelsen får i uppdrag att utse ombud jämte ersättare till Riksförbundets stämmor.

Datum 2018



Ted Lindberg
Valberedningens ordförande



Stefan Johansson



Ann-Charlott Roth



Jan Sandström