



HSB – där möjligheterna bor

Protokoll, fört vid ordinarie föreningsstämma med HSB Landskrona ekonomisk förening torsdagen den 11 juni 2020 kl. 18.00 på Folkets Hus i Landskrona.

§ 1 Stämmans öppnande/ fastställande av dagordning

HSB Landskronas styrelseordförande Joakim Sander förklarar stämman öppnad.

En stämma som fullmäktigeledamöter haft möjlighet att poströsta inför. 2 fullmäktige (justerare/rösträknare) på plats och 28 poströster har inkommit.

§ 2 Val av ordförande vid stämman

Valberedningen utser Joakim Sander till stämмоordförande.

§ 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Stämmans ordförande Joakim Sander utser Ann Wikerberg till protokollförare.

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

Stämмоordförande Joakim Sander meddelar att 30 röstberättigade fullmäktige har noterats som närvarande i röstlängden, 2 fullmäktige i lokalen och 28 poströster.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna sammanställningen som röstlängd.

Bilaga 1

§ 5 Fråga om närvarorätt vid HSB Landskronas stämma

Styrelsen föreslår att stämman ska vara stängd för utomstående.

Föreningsstämman beslutade

att stämman ska vara stängd för utomstående. Beslutet var enhälligt.

§ 6 Förslag på dagordning

Styrelsen har i kallelsen sänt förslag till dagordning.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna dagordningen.



§ 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden att justera protokollet

Valberedningen förslår Kevi Thomsen Brf Spelmansgården och Daniel Persson Brf Sågen till att jämte stämмоordföranden justera föreningsstämmans protokoll.

Föreningsstämman beslutade

att bifalla valberedningens beslut.

§ 8 Val av minst två rösträknare

Valberedningen föreslår Kevi Thomsen Brf Spelmansgården och Daniel Persson Brf Sågen som rösträknare.

Föreningsstämman beslutade

att bifalla valberedningens beslut

§ 9 Fråga om kallelse behörigen skett

Kallelse har skett den 26 maj via hemsidan och nyhetsbrev samt genom e-post till fullmäktige.

Föreningsstämman beslutade

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

§ 10 Rapport om efterlevnaden av HSB gemensamt utarbetade styrdokument antagna på HSB Riksförbunds föreningsstämma

Stämмоordförande Joakim Sander framhåller att rapporten återfinns i årsredovisningen.

Föreningsstämman beslutade

att lägga rapporten till handlingarna

§ 11 Styrelsens årsredovisning och koncernredovisningen för HSB Landskronas ek.för.

Stämмоordförande Joakim Sander meddelar att föredragningen av styrelsens årsredovisning och koncernredovisning, förutom i tryckt årsredovisning, kunnat ses på film utlagd på hemsidan.

Föreningsstämman beslutade
att godkännande och lägga styrelsens redovisning för 2019 till handlingarna.

Bilaga 2

§ 12 Föreningsgranskarens rapport

Stämмоordförande Joakim Sander meddelar att föredragningen av föreningsgranskarens rapport, förutom i tryckt årsredovisning, kunnat ses på film utlagd på hemsidan.

Föreningsstämman beslutade
att godkänna föreningsgranskarens rapport.

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

Stämмоordförande Joakim Sander meddelar att föredragningen av revisorernas berättelse och koncernens resultaträkning och balansräkning, förutom i tryckt årsredovisning, kunnat ses på film utlagd på hemsidan.

Föreningsstämman beslutade
att godkänna revisorernas berättelse.

§ 14 Beslut om fastställande av moderns resultat- och balansräkningen per den 31/12 2019

Föreningsstämman beslutade
att godkänna resultat- och balansräkningen per den 31/12 2019.

§ 15 Beslut om fastställande av koncernens resultat- och balansräkningen per den 31/12 2019

Föreningsstämman beslutade
att godkänna resultat- och balansräkningen
per den 31/12 2019.

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

Styrelsen och den verkställande direktören föreslog att det fria kapitalet som står till stämmans förfogande 201 041 061 kronor, varav årets resultat utgör 47 310 782 kronor, balanseras i ny räkning.
Föreningsstämman beslutade
att ge bifall till Styrelsen och verkställande direktörens förslag.

§ 17 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktör

På förslag från revisorerna beslutade föreningsstämman
att styrelsens ledamöter och verkställande direktör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

§ 18 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.

§ 19 Beslut om medlemsavgift till HSB-föreningen

Föreningsstämman beslutade

- att medlemsavgift för medlem ej boende bostadsrättsförening bestäms till oförändrat 300 kr 2020.
- att endast en medlem per hushåll betalar medlemsavgift.
- att medlemsavgiften för medlem som är bostadsrättsförening bestäms till oförändrad fast avgift om 4 000 kr 2020 och en rörlig avgift med 300 kr per lägenhet 2020.

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

Inkomstbasbeloppet för 2020 är 66 800 kronor. (64 400 kronor 2019)

Valberedningens förslag:

- a) att styrelseledamöter erhåller ett sammanträdesarvode med 2 % av inkomstbasbeloppet 1 336 kronor (2019 2 % av inkomstbasbeloppet 1 288 kronor) per bevistat styrelsesammanträde.
- b) att utöver sammanträdesarvodet skall till ordföranden utgå ett fast arvode med faktor 1,2 av inkomstbasbeloppet, 80 160 kronor (2019 faktor 1,2 av inkomstbasbeloppet 77 280 kronor).
- c) att utöver sammanträdesarvodet skall till vice ordföranden utgå ett fast arvode med 45 % av inkomstbasbeloppet, 30 060 kronor (2019 45 % av inkomstbasbeloppet 28 980 kr).
- d) att utöver sammanträdesarvodet skall till övriga styrelseledamöter utgå ett fast arvode med 20 % av inkomstbasbeloppet, 13 360 kronor (2019 20 % av inkomstbasbeloppet 12 880 kr).
- e) att ersättning till auktoriserad revisor som föreningsstämman utser utgår enligt räkning samt att till föreningsgranskare som föreningsstämman utser utgår ett arvode med 20 % av inkomstbasbeloppet, 13 360 kronor.
- f) att till övriga förtroendevalda som deltar vid sammanträde skall utgå ett arvode med 2 % av inkomstbasbeloppet, 1 336 kronor. (2019 2 % av inkomstbasbeloppet 1 288 kr).
- g) att till valberedningens ordförande skall utgå ett arvode med 20 % av inkomstbasbeloppet 13 360 kronor. (2019 20 % av inkomstbasbeloppet 12 880 kr).

h) att ersättning för förlorad arbetsförtjänst utgår enligt intyg.

Föreningsstämman beslutade

att bifalla valberedningens förslag

§ 21 Val av styrelsens ordförande

Styrelseordförande Joakim Sander är vald till 2021.

§ 22 Beslut om antalet styrelsemedlemmar

På förslag från valberedningen beslutade föreningsstämman.

att antalet styrelseledamöter skall vara 7 och inga styrelsesuppleanter.

§ 23 Val av styrelseledamöter

I tur att avgå är ledamöterna Håkan Andersson, Charlotte Jacobsson och Jerry Karlsson.

Valberedningen föreslår omval på ledamöterna Håkan Andersson och Charlotte Jacobsson för en tid om 2 år.

Fakta om de föreslagna:

Charlotte Jacobsson

Styrelseledamot i HSB Landskrona sedan 2015. Styrelseledamot i Brf Spelmansgården. HSB ledamot i Brf Linden samt Brf Arkitekten. Arbetsgivare är Tress Sport och Lek AB.

Håkan Andersson

Styrelseledamot i HSB Landskrona sedan 1993 och vice ordförande sedan 2009. Ordförande i Brf Saturnus. HSB ledamot i Brf Freja, Brf Lanternan och Brf Västerpark. Arbetar på PEAB.

Föreningsstämman beslutade

att bifalla valberedningens förslag.

Valberedningen föreslår nyval av Stefan Johansson för en tid om 1 år.

Fakta om den föreslagna:

Stefan Johansson

Vice ordförande i Brf Fäladsparken sedan 2004.

Utbildad förvaltningsekonomi och anställd i Landskrona stad mellan 1983–2019.

Fram till 1990 som ekonom. Under perioden 1990–2005 som ekonomichef och mellan 2005–2019 som förvaltningschef på stadsledningskontoret och stf. stadsdirektör.

Sedan 1 januari 2020 nybliven pensionär.

Föreningsstämman beslutade

att bifalla valberedningens förslag.

§ 24 Beslut om antalet revisorer

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

att det ska vara en auktoriserad revisor.

§ 25 Val av revisorer

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

att välja Mazar SET Revisionsbyrå som auktoriserad revisor för en period om 1 år, till och med föreningsstämman 2021.

Fakta om den föreslagna:

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

§ 26 Beslut om antal föreningsgranskare

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

att det ska vara en föreningsgranskare.

§ 27 Val av föreningsgranskare

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman

att välja Eva Somfai som föreningsgranskare för en period om 1 år, till och med föreningsstämman 2021.

§ 28 Fastställande av valberedningsinstruktioner

Föreningsstämman beslutade.

att fastställa valberedningsinstruktioner.

Bilaga 3

§ 29 Beslut om antalet ledamöter i valberedningen

Föreningsstämman beslutade.

att det ska vara fyra ledamöter.

§ 30 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Föreslag på omval av Jan Sandström på 1 år samt Ann-Charlotte Roth på 2 år.

Förslag på nyval av Violeta Krstic på 1 år och Carsten Mörck på 2 år.

Föreningsstämman beslutade.

att omvälja Jan Sandström på 1 år och Ann-Charlotte Roth på 2 år.

att välja Violeta Krstic på 1 år och Carsten Mörck på 2 år. Samt välja Carsten Mörck till valberedningens ordförande.

§ 31 Val av fullmäktige till HSB Riksförbunds föreningsstämma

Valberedningen föreslog att val av fullmäktige till HSB Riksförbundets föreningsstämma 2020 utses av HSB Landskronas styrelse.

Föreningsstämman beslutade

att godkänna valberedningens förslag.

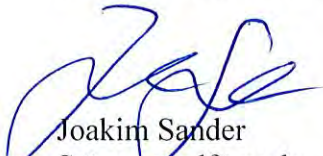
§ 32 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.

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



§ 33 Föreningsstämmans avslutande.

Stämмоordförande förklarade föreningsstämman avslutad.



Joakim Sander
Stämмоordförande



Ann Wikerberg
Protokollförare



Kevi Thomsen
Justerare



Daniel Persson
Justerare

STÄMMAN 11 juni 2020 Poströster/Stämmoombud

LANDORA

LINDEN

Christer Söderman

SÅGEN

Daniel Persson /Justerare och rösträknare

TREKANTEN

KVARNEN

Marianne Andersson

PINGVINEN

NORREGÅRDEN

Marian Kolarec

SLOTTSPLOTSEN

BORGMÄSTAREN

Katarina Wittgard

VILJAN

Bernt Aronsohn

GRANADA

Ann-Charlott Roth

STRANDEN

STUREGÅRDEN

Lars Kristensen

KÖPMANNEN

Carina Gadd

LANTERNAN

Sejla Amaxovic

GUNNAREGÅRDEN

GANYMEDES

DROTTNINGEN

Ingvar Eriksson

Margaretha Bardby

FRIDENBORG

Emir Zisko

HELGEBRÖTEN

Jan-Erik Andersson

FREDEN

TEGSKIFTET

Christer Andersson

V KARABY

Elisabeth Holmberg

SÖDERGÅRDEN

SOLSKIFTET

Marika Andersson

LÖPAREN	Daniel Sörensson
TORNET	
SPRINGAREN	
VALLEN	Ulf Bergman
KUSTEN	Ann-Sofie Stenberg
TÖRNROSGÅRDEN	
YXAN	
ROCKADEN	
FREJA	
SPELMANSGÅRDEN	Kevi Thomsen/Justerare och rösträknare
ANNETORP	
GALJEBACKEN	Nils-Erik Mårtensson
SATURNUS	Ismo Grönvall
BYGÅRDEN	Sven-Åke Nilsson
RUNSTENEN	Reidar Karlsen
SAXÅN	
SUNDET	
DAGGKÅPAN	
ARKITEKTEN	Cecilia Ask
FÄLADSPARKEN	Benny Ahnelöv
ÖRESUND	
LOTSEN	
Parkstaden i Häljarp	Poul Hofwing
Västerpark	Carsten Mörck
Brisen	Pernilla Bräck

28 poströster, 2 stämmoombud på plats som justerare och rösträknare.



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB LANDSKRONA

Bilaga 2

Förvaltningsberättelse
Resultat- & balansräkning
Eget kapital
Kassaflödesanalys
Noter
Revisionsberättelse





INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultat- och Balansräkning.....	7
Eget kapital.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	14
Revisionsberättelse.....	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Landskrona Ek För, org. nr 744000-0664, får härmed avge årsredovisning för moderföreningen och koncernen för verksamhetsåret 2019.

STYRELSE

Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning:

Joakim Sander	ordförande
Håkan Andersson	vice ordförande
Marita Larsson	
Glenn Larsson	
Jerry Karlsson	
Marika Andersson	
Charlotte Jacobsson	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Andersson, Jerry Karlsson, Charlotte Jacobsson.

FIRMA TECKNARE

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller genom Mikael Jönsson (VD) i förening med en av ledamöterna. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder enligt 7 kap § 29 och § 36 i Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672).

REVISORER

Revisor har varit Malin Andersson, auktoriserad revisor, Mazars SET revisionsbyrå, vald av föreningen.

FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskare har varit Eva Somfai, vald 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

4 727 (4 643) enskilda medlemmar och 52 (51) bostadsrättsföreningar, sammanlagt 4 779 (4 694) medlemmar totalt. Dessa utgör medlemsantalet i HSB Landskrona per den 31 december 2019, vilket är en ökning med 85 (138) medlemmar jämfört föregående år.

HSB Landskrona är ett fullserviceföretag på bostads- och fastighetsmarknaden och erbjuder medlemmar och kunder medlemservice, finansiella tjänster, sparverksamhet, administrativ- och teknisk förvaltning, fastighetsservice, tekniska konsulttjänster, hyreslägenheter och nyproducerade bostadsrätter. HSB Landskrona fungerar även som internbank och finansverksamheten omfattar inlåning. Föreningen har som ett av uppdragen att ge stöd till bostadsrättsföreningarnas styrelser, så att de på ett kompetent och effektivt sätt kan fullfölja sina uppdrag. Inom detta område bedriver därför föreningen informations-, seminarie- och utbildningsverksamhet. HSB ledamoten är den viktigaste informations- och kommunikationskanalen mellan HSB Landskrona och bostadsrättsföreningens styrelse.

Föreningen bedriver verksamhet i Landskrona, Svalöv och Kävlinge kommuner. HSB Landskrona förvaltar 3 128 bostadsrättslägenheter och 10 bostadsrättslokaler i 64 bostadsrättsföreningar och 574 lägenheter och 80 lokaler i hyresfastigheter samt garage- och parkeringsplatser.

HSB Landskronas viktigaste kunder kan delas in i sex kategorier; bostadsrättsföreningar anslutna till HSB, enskilda medlemmar i HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, 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 11 sammanträden. Styrelsen fastställer årligen arbetsordning för sitt arbete. Vid styrelsens sammanträde i maj 2019 fastställdes styrelsens arbetsordning för det kommande året. Enligt arbetsordningen svarar styrelsen för föreningens verksamhet och dess förvaltning enligt lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar. I arbetsordningen framgår arbetsfördelningen mellan styrelse och VD, antal sammanträden, tidpunkt för och på vilket sätt kallelse till sammanträde skall ske, VD:s rapportering till styrelsen med mera.

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

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

Styrelsen har fastställt placeringspolicy för hur förvaltningen av föreningens portfölj och likvida tillgångar skall bedrivas. Placeringspolicyen 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.

FÖRENINGSTÄMMA

HSB Landskronas ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 maj 2019 på Pumphuset i Landskrona.

OMBUD VID FÖRBUNDSSTÄMMA

HSB Landskronas ombud vid HSB Riksförbunds stämma den 15 maj 2019 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 under året anslutit sig som ombud till HSB Finansstöd AB. HSB Finansstöd har tillstånd från Finansinspektionen att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster.

MEDLEMSVERKSAMHET

Behovet av utbildning och kompetensutveckling av förtroendevalda i bostadsrättsföreningarnas styrelser ökar för varje år. Under året hölls en uppskattad utbildning för lekmanarevisorerna i en gemensam revisorsträff och en utbildning för medlemmar som ingår i valberedningen. Året har också bjudit på utbildningar för ordförande i brf samt sekreterare utbildning och ny i styrelsen som anordnats både på vår och höst. Vi har även haft två välbesökta ordförandekonferenser under våren.

DOTTERBOLAG

I koncernen ingår per den 31 december 2019 de helägda dotterbolagen HSB Boservice i Landskrona AB, HSB Landskrona Fastighets AB, Holdingbolaget Nyskånska Hus Häljarp AB samt 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.

De närmaste åren kommer också satsningarna fortsätta för fler digitaliserade tjänster och ökad automatisering till våra kunder. HSB Landskrona har goda förutsättningar att behålla vår starka marknadsposition inom verksamhetsområdet och ser sammanfattningsvis ljus på den framtida utvecklingen.

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

Resultat	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseresultat	1 895	-12 373	6 611	9 888	10 857
Finansnetto	-5 666	50 584	19 503	-7 431	-7 714
Resultat efter finansiella poster	-3 771	38 210	26 113	2 457	3 143
Årets resultat	-4 049	39 034	25 456	1 776	1 121
Tillväxt					
Omsättning	77 143	215 129	75 514	72 616	73 176
Eget kapital	84 805	188 723	148 311	122 802	119 165
Balansomslutning	58 308	832 961	874 981	767 570	722 385
Medeltal anställda	19	22	41	38	37
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital	-2%	20%	18%	2%	3%
Rörelsemarginal	2%	-6%	9%	14%	15%
Likviditet	98%	100%	93%	75%	74%
Soliditet	24%	23%	17%	16%	16%

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

Resultat	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseresultat	-14 342	-9 695	-8 611	-2 964	-4 278
Årets resultat	47 311	-12 030	27 700	3 200	1 352
Eget kapital	212 216	164 774	176 786	149 044	145 821
Balansomslutning	596 709	645 171	583 598	538 953	537 421
Medeltal anställda	19	19	18	19	18
Finansiella nyckeltal					
Likviditet	143%	107%	127%	115%	109%
Soliditet	36%	26%	30%	28%	27%

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster uttryckt i procent av eget kapital.

Rörelsemarginal: Rörelseresultat (exkl. jämförelsestörande poster) uttryckt i procent av totala intäkter.

Likviditet: Omsättningstillgångar, minus lager, uttryckt i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet: Eget kapital uttryckt i procent av balansomslutningen, inkl. inlånade medel.

Soliditet enligt HSBs Kod: Eget kapital och eventuella över- eller undervärden uttryckt i procent av balansomslutningen, inkl. inlånade medel.

FÖRENINGENS EKONOMISKA VERKSAMHET

Föreningens och koncernens ekonomiska ställning per 2019-12-31 samt resultat för verksamhetsåret 2019 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria kapital som står till stämmans förfogande 201 041 061 kronor varav årets resultat utgör 47 310 782 kronor balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

		Koncernen		Moderföreningen	
KKR	Not	2019	2018	2019	2018
INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	68 545	68 971	32 489	31 380
Entreprenadintäkter		3 493	137 049	-	-
Övriga rörelseintäkter		5 105	9 109	2 141	62
Summa rörelsens intäkter		77 143	215 129	34 630	31 441
KOSTNADER					
Fastighetsförvaltning		-22 886	-25 481	-13 176	-11 982
Entreprenadkostnader, råvaror och förnödenheter		-10 826	-168 389	-	-
Övriga externa kostnader		-19 686	-8 853	-18 464	-10 202
Personal	3	-14 286	-17 769	-14 286	-16 279
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-6 974	-7 009	-2 719	-2 673
Övriga rörelsekostnader		-590	-	-327	-
Summa rörelsens kostnader		-75 248	-227 502	-48 972	-41 136
Rörelseresultat					
		1 895	-12 373	-14 342	-9 695
FINANSIELLA POSTER					
Finansiella intäkter	4	1 071	61 267	52 676	7 945
Finansiella kostnader	5	-6 737	-10 683	-2 968	-16 421
Resultat efter finansiella poster		-3 771	38 210	35 366	-18 172
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Mottagna koncernbidrag		-	-	12 203	5 250
Summa bokslutsdispositioner		0	0	12 203	5 250
Resultat före skatt					
		-3 771	38 210	47 569	-12 922
Skatt på årets resultat	6	-278	824	-258	891
Årets resultat		-4 049	39 034	47 311	-12 030

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderföreningen	
KKR	Not	2019	2018	2019	2018
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Dataprogram	7	2 052	2 546	2 052	2 546
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 052	2 546	2 052	2 546
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	481 194	484 153	126 374	126 133
Maskiner och inventarier	9	41	105	-	-
Pågående nyanläggningar	10	61 675	73 637	28 703	42 517
Summa materiella anläggningstillgångar		542 910	557 895	155 077	168 650
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	-	-	104 853	104 853
Andelar i intresseföretag	12	25	25	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	15 235	15 235	15 235	15 235
Andra långfristiga fordringar	14	-	22 563	-	22 563
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 260	37 824	120 113	142 677
Summa anläggningstillgångar		560 222	598 265	277 242	313 873
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 118	6 844	1 578	2 041
Fordringar hos koncernföretag		-	-	134 449	113 733
Övriga fordringar		6 600	8 814	87	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 456	2 219	2 478	1 280
Summa kortfristiga fordringar		17 174	17 877	138 592	117 054
Kassa och bank		180 912	216 819	180 875	214 245
Summa kassa och bank		180 912	216 819	180 875	214 245
Summa tillgångar		758 308	832 961	596 709	645 171

		Koncernen		Moderföreningen	
KKR	Not	2019	2018	2019	2018
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Andelskapital		8 283	8 152	8 283	8 152
Bundna reserver/reservfond		2 892	2 896	2 892	2 892
Summa bundet eget kapital		11 175	11 048	11 175	11 044
Fritt eget kapital					
Fria reserver/dispositionsfond		177 679	138 641	153 730	165 761
Årets resultat		-4 049	39 034	47 311	-12 030
Summa fritt eget kapital		173 630	177 676	201 041	153 730
Summa eget kapital		184 805	188 723	212 216	164 774
Avsättningar					
Avsättning för garantier och liknande förpliktelser		10 820	11 850	-	-
Uppskjutna skatteskulder		6 437	6 175	2 269	2 034
Summa avsättningar		17 257	18 025	2 269	2 034
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	15	354 554	390 775	132 275	141 021
Skulder till koncernföretag		-	-	27 000	27 000
Summa långfristiga skulder		354 554	390 775	159 275	168 021
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		4 297	6 174	2 105	2 184
Leverantörsskulder		9 469	9 997	6 728	4 327
Avräkning förvaltade enheter		171 074	161 673	171 074	161 673
Skulder till koncernföretag		-	-	36 326	132 300
Skatteskulder		369	1 311	149	442
Övriga skulder	16	6 976	41 610	3 687	5 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 507	14 674	2 880	3 505
Summa kortfristiga skulder		201 692	235 438	222 949	310 342
Summa eget kapital, avsätningar och skulder		758 308	832 961	596 709	645 171

EGET KAPITAL

Moderföreningen

Kapital	Andels- kapital	Reserv- fond	tions fond
Vid årets början	8 152	2 892	153 730
Tillskott	131	-	-
Årets resultat			47 311
Summa	8 283	2 892	201 041

Koncernen

Kapital	Andels- kapital	Bundna reserver	Fritt kapital
Vid årets början	8 152	2 896	177 626
Tillskott	131	-	-
Förändring koncernstruktur			49
Eget kapitalandel av obeskattade reserver		-4	4
Årets resultat			-4 049
Summa	8 283	2 892	173 630

KASSAFLÖDESANALYS

KKR	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-3 771	38 210	35 366	-18 172
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : avskrivningar/utrangeringar	15 383	7 009	7 971	2 673
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : anteciperad utdelning	-	-	-51 000	-
Just för poster som inte ingår i kassaflödet : avsättningar	-1 030	11 850	-	-
Betald skatt	-942	-1 343	-293	212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 640	55 726	-7 956	-15 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager och pågående arbeten	-	145	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	703	-12 546	-822	-741
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-40 344	42 142	-448	4 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 000	85 467	-9 226	-11 417
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-290	-39	-290	-39
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 752	-43 862	-2 627	-32 902
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	13 138	127 343	9 145	4 030
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-5 489	-	-5 539
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	22 563	4 094	22 563	4 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	22 659	82 047	28 791	-30 356
Finansieringsverksamheten				
Erhållet andelskapital	131	19	131	19
Nyupptagna finansiella skulder	9 401	-	9 401	81 256
Amortering av finansiella skulder	-38 098	-129 735	-62 467	-2 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28 565	-129 716	-52 935	79 091
Årets kassaflöde	-35 907	37 798	-33 370	37 318
Likvida medel vid årets början	216 819	179 021	214 245	176 927
Likvida medel vid årets slut	180 912	216 819	180 875	214 245

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 20,6%.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som övervärden i fastigheter.

INKOMSTSKATTER

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviseras per balansdagen vilken för närvarande är 20,6%. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

INTERPRISSTÄTTNING

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

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

VARULAGER m.m

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

RÄNTERISK

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

AVSÄTTNINGAR

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

ERSÄTTNING 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 företags sida lämnas avgångsvederlag motsvarande en årslön. VD har rätt till pension från 64 fram till 65 års ålder med 80 % av slutlönen vid 64 års ålder. Detta förutsätter en anställningstid om minst 10 år.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen kan aktivera låneutgifter som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i att färdigställas 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 värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

NOTER

NOT 2 | NETTOOMSÄTTNING FÖRDELADE PÅ VERKSAMHETSGRENAR

Verksamhetsgren	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Administrativ förvaltning	8 072	8 114	8 072	8 114
Medlemsverksamhet	1 252	1 241	1 252	1 241
Teknisk förvaltning	2 328	2 267	2 328	2 267
Egna fastigheter	51 481	49 805	20 837	19 758
HSB Boservice	5 412	7 544	-	-
Summa	68 545	68 971	32 489	31 380

NOT 3 | PERSONAL

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda	19	22	19	19

NOT 4 | FINANSIELLA INTÄKTER

Intäktsslag	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	4	1 173	2	1
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	607	494
Resultat från långfristiga placeringar	1 067	450	1 067	450
Utdelning från intressebolag	-	7 000	-	7 000
Resultat från andelar i koncernföretag *	-	52 644	51 000	-
Summa	1 071	61 267	52 676	7 945

* Resultat från projektutveckling gällande Brisen

NOT 5 | FINANSIELLA KOSTNADER

Kostnadsslag	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Ränta fastighetslån	-5 848	-8 063	-2 246	-2 283
Nedskrivning av andelar i koncernföretag *	-	-	-	-11 550
Räntor avräkningsmedel	-347	-57	-347	-57
Räntor avräkningsmedel till koncernföretag	-	-	-230	-202
Övriga finansiella kostnader	-542	-2 563	-145	-2 329
Summa	-6 737	-10 683	-2 968	-16 421

* Nedskrivning för att balansera kostnader för projektutveckling gällande Brisen

NOT 6 | SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-18	-8	-23	-
Uppskjuten skatt	-260	832	-235	891
Summa	-278	824	-258	891

NOT 7 | DATAPROGRAM

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	3 979	3 940	3 979	3 940
Nyanskaffningar	290	39	290	39
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 269	3 979	4 269	3 979
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-1 433	-701	-1 433	-701
Årets avskrivningar	-784	-732	-784	-732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 217	-1 433	-2 217	-1 433
Bokfört värde	2 052	2 546	2 052	2 546

NOT 8 | BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	567 631	562 203	155 105	155 105
Nyanskaffningar	9 211	9 517	2 494	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Avyttringar/utrangeringar	-6 058	-4 089	-450	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 784	567 631	157 149	155 105
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-83 478	-77 338	-28 972	-27 036
Avyttringar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-6 112	-6 140	-1 803	-1 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 590	-83 478	-30 775	-28 972
Redovisat värde	481 194	484 153	126 374	126 133

Fastigheternas marknadsvärde**

805 500 762 000 303 400 285 500

** Fastigheterna är marknadsvärderade per 2019-12-31 av en oberoende och av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärder

NOT 9 | MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	2 598	4 228	935	935
Nyanskaffningar	30	-	-	-
Avyttringar/utrangeringar	-865	-1 630	-68	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 763	2 598	867	935
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-2 493	-3 757	-935	-935
Avyttringar/utrangeringar	849	1 401	68	-
Årets avskrivningar	-78	-137	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 722	-2 493	-867	-935
Bokfört värde	41	105	0	0

NOT 10 | PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Anskaffningsvärden	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	73 637	162 356	42 517	13 684
Nyanskaffningar	3 511	32 905	133	32 863
Omklassificering	-6 328	-	-4 802	-
Försäljning	-9 145	-121 624	-9 145	-4 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 675	73 637	28 703	42 517

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

NOT 11 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	Säte	Antal	Andel av kapital/röster	Moderföreningen	
				2019	2018
HSB Boservice i Landskrona AB 556497-9630	Landskrona	1000	100%	96	96
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
Holdingbolaget Nyskånska hus i Häljarp AB 556893-2999	Landskrona	1 000	100%	25	25
Summa				104 853	104 853

NOT 12 | ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Holding i Västerparken AB	25	25	25	25
Summa	25	25	25	25

NOT 13 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Anskaffningsvärden	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	15 235	15 235	15 235	15 235
Årets förändring	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 235	15 235	15 235	15 235

NOT 14 | ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Fordringar vid årets början	22 563	21 168	22 563	21 168
Tillkommande långfristiga fordringar	-	5 489	-	5 489
Avgående långfristiga fordringar	-22 563	-4 094	-22 563	-4 094
Redovisat värde	0	22 563	0	22 563

Värdepappersportfölj som avyttrats under året

NOT 15 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Skuld som förfaller inom 2-5 år	17 188	24 695	8 420	8 736
Skuld som förfaller efter 5 år	337 366	366 079	123 855	132 285
Summa	354 554	390 775	132 275	141 021

NOT 16 | ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Personalens källskatt	344	345	344	345
Förskottshyror	4 539	3 145	1 672	1 597
Sociala avgifter	311	338	311	338
Moms	1 332	33 449	1 332	-
Övrigt	450	4 332	28	3 631
Summa	6 976	41 609	3 687	5 911

NOT 17 | STÄLLDA SÄKERHETER

Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	505 309	518 589	138 723	138 723
Ställd säkerhet för dotterbolag	104 853	104 853	87 010	87 010

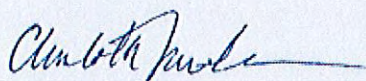
NOT 18 | EVENTUALFÖRPLIKTELSE

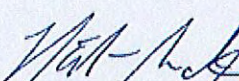
Eventualförpliktelse	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Borgen till förmån till koncernföretag	163 571	201 106	163 571	201 106
Ansvarsbelopp - Fastigo	157	295	157	181

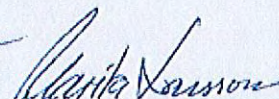
NOT 19 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

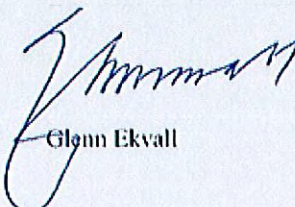
Effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka koncernens framtida utveckling och dess finansiella rapporteringen framåt. Det är i dagsläget svårt att bedöma effekterna av COVID-19 utbrottet, men de bedöms vara begränsade då exempelvis exponeringen mot lokalhyresgäster i utsatta branscher bedöms som låg.

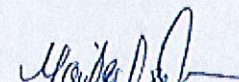
Landskrona den 16 april 2020

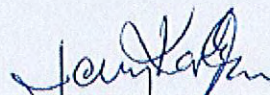

Charlotte Jacobsson

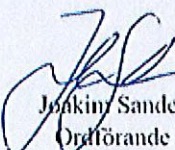

Håkan Andersson

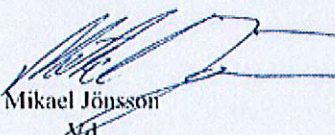

Marita Larsson


Glenn Ekvall

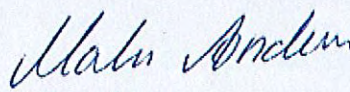

Marika Andersson


Jerry Karlsson


Jonkni Sander
Ordförande


Mikael Jönsson
Vd

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 april 2020


Malin Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Landskrona ek för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Landskrona ek för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

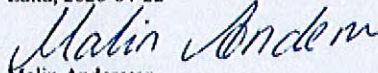
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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, 2020-04-22



Malin Andersson
Auktoriserad revisor







HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB LANDSKRONA

HSB Landskrona Ekonomisk Förening
Postadress: Box 19, 261 22 Landskrona
Besöksadress: Storgatan 25
Telefon: 0418-49 99 00
E-post: info.landskrona@hsb.se
www.hsb.se/landskrona

INSTRUKTION FÖR VALBEREDNING HSB LANDSKRONA

REVISIONSHISTORIK

Datum	Beslut
2019-05-23	Fastställd av föreningsstämman
2020-06-11	Förlängd giltighet



1. INLEDNING

Föreningsstämman beslut om tillsättning och arvodering av styrelse, revisorer och föreningsgranskare ska beredas genom en av medlemmarna styrd, strukturerad och öppen process, som ger alla medlemmar möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut.

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämman beslut i val- och arvodesfrågor. Den ska lämna förslag till stämмоordförande för föreningsstämman, ordförande och ledamöter till styrelsen, revisorer och föreningsgranskare.

Valberedningen ska genomföra en systematisk process och särskilt beakta mångfald för att söka kandidater till dessa poster. Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga medlemmars intresse och inte obehörigen röja vad som förekommit i valberedningsarbetet.

2. TILLSÄTTANDE AV VALBEREDNING

HSB Landskrona ska ha en valberedning som representerar HSB Landskronas medlemmar.

I valberedningen ska inte ingå personer som bedriver med HSB Landskrona konkurrerande verksamhet.

Styrelsen i HSB Landskrona ska lämna förslag på ledamöter till valberedningen. HSB Landskronas styrelse ska lämna förslag på arvode och övriga ersättningar för valberedningens arbete.

Föreningsstämman ska utse 4 valberedningens ledamöter, en av ledamöterna utses till ordförande i valberedningen. Styrelseledamöter ska inte vara ledamot av valberedningen.

VD ska adjungeras.

Mandattiden för valberedare är två år.

För de personer som står till förfogande till valberedning ska följande information lämnas på föreningens webbplats, som ett komplement till kallelsen:

- Födelseår
- Huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet
- Eventuella uppdrag i föreningen
- Andra väsentliga uppdrag
- Det år ledamoten invaldes i valberedningen (gäller vid omval)
- Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömningen av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende

3. VALBEREDNINGENS ARBETSUPPGIFTER

Valberedningen är föreningsstämman organ för beredning av föreningsstämman beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa ett bra underlag för föreningsstämman behandling av dessa ärenden.



Valberedningen ska i sitt arbete med nominering av styrelse, revisor och föreningsgranskare tillämpa HSBs kod för föreningsstyrning.

Valberedningen ansvarar för att en presentation av valberedningen inklusive kontaktuppgifter finns på föreningens webbplats. Valberedningen ansvarar vidare för att information om nominering lämnas på föreningens webbplats.

3.1 Sammanträden

Valberedningen ska sammanträda så ofta som krävs för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter.

Vid valberedningens sammanträden ska protokoll föras.

Valberedningen är beslutför om fler än hälften av ledamöterna är närvarande.

Om ledamot i valberedningen begär att valberedningen ska sammankallas ska begäran följas.

3.2 Sekretess

Mot bakgrund av den information som kan behöva ges till valberedningens ledamöter ska valberedningens ledamöter underteckna sekretessförbindelse som syftar till att undanröja risk för att sådan information sprids selektivt i medlemskretsen.

3.3 GDPR

Valberedningen ska informera nominerade hur personuppgifter behandlas.

3.4 Styrelse

Valberedningen ska lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande.

3.5 Valberedningens grunder för nominering styrelse

Mångfald och en jämn könsfördelning i styrelsen ska eftersträvas. Majoriteten av styrelseledamöterna ska vara oberoende.

Företrädare för bostadsrättsföreningar skall komma ifrån såväl stora som små föreningar. Styrelsen skall ha en bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Styrelsen skall ha en sådan sammansättning av personer att arbetet inom styrelsen kommer fungera väl och kan ske i en positiv och framtidsytande anda.

Valberedningen ska ta del av resultatet av den styrelseutvärdering som styrelsen genomfört.

Valberedningen ska lämna förslag på styrelsearvode och samtliga övriga ersättningar för styrelsearbetet.

Valberedningens förslag ska meddelas i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman och på föreningens webbplats.



Valberedningen ska lämna de uppgifter beträffande ledamot som föreslås för nyval eller omval så att HSB Landskrona kan lämna följande uppgifter om personen på föreningens webbplats:

- Födelseår
- Huvudsaklig utbildning
- Huvudsaklig arbetslivserfarenhet
- Eventuella uppdrag i föreningen
- Andra väsentliga uppdrag
- Det år ledamoten invaldes i styrelsen (gäller vid omval)
- Om ledamoten enligt valberedningen är att anse som oberoende i förhållande till föreningen och föreningsledningen.
- Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömningen av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende

Valberedningen ska lämna en redogörelse för hur de har bedrivit arbetet som ska publiceras på föreningens webbplats.

Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sina förslag. Valberedningen ska också lämna en redogörelse för hur dess arbete har bedrivits.

3.6 Revisor

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag till val och arvodering av 1 auktoriserad revisor.

Valberedningens förslag ska meddelas HSB Landskrona i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman och på föreningens webbplats.

Valberedningen ska lämna information om föreslagen revisor på föreningens webbplats avseende:

- Omfattningen av den föreslagna revisorns tjänster till föreningen utöver revision under de senaste åren.
- Det år revisorn invaldes till uppdraget i föreningen (gäller vid omval.)

En redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete ska lämnas på föreningens webbplats.

Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sitt förslag samt lämna en redogörelse för hur valberedningens arbete har bedrivits.

3.7 Föreningsgranskare

Valberedningen ska lämna förslag på föreningsgranskare.

Föreningsgranskarens uppdrag är att granska medlemmens rätt till insyn och inflytande i föreningen. Ta sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning som del i ”Gemensamt fattade beslut” enligt stadgarna.

Valberedningen ska lämna information om föreslagen föreningsgranskare på föreningens webbplats avseende:



- Omfattningen av den föreslagna föreningsgranskarens övriga förtroendeuppdrag samt tjänster till föreningen under de senaste tre åren
- Det år föreningsgranskaren invaldes till uppdraget i föreningen (gäller vid omval)

3.8 Stämмоordförande

Valberedningen ska lämna förslag till stämмоordförande för föreningsstämma. Styrelsens ordförande eller annan ledamot ur styrelsen ska inte föreslås till stämмоordförande. Förslaget ska lämnas i så god tid att det kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman.

4. ÄNDRING AV INSTRUKTIONEN

Instruktionen gäller tillsvidare och ska årligen fastställas på föreningsstämman.

Valberedningen och styrelsen ska löpande utvärdera sitt arbete och till föreningsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som bedöms vara lämpliga.

Instruktionen ska tillhandahållas på föreningens webbplats.