

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Landskrona Ek För, org. nr 744000-0664, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## STYRELSE

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

Håkan Andersson, *Ordförande*.

Charlotte Jacobsson, *Vice Ordförande*.

Stefan Johansson  
Marika Andersson  
Glenn Ekvall  
Cecilia Kraitiss  
Patrik Palmquist

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Håkan Andersson, Charlotte Jacobsson, Cecilia Kraitiss och Patrik Palmquist.

## FIRMA TECKNARE

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller genom Joakim Sander (VD) eller Charlotte Hartvig fram till 2023-10-31, fr o m 2023-11-01 Linus Malmqvist, i förening med en av ledamöterna. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder enligt 7 kap § 29 och § 36 i Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672).

## REVISOR

Revisor har varit Helene Sjöström, auktoriserad revisor vid Mazars AB, vald av föreningen.

## FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskare har varit Eva Somfai, vald av föreningen.

## VALBEREDNING

Carsten Mörck sammankallande, Kevi Thomson, Jonas Ripa och Ann-Charlott Roth.

## ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHET

HSB Landskrona är en kooperativ ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 4 938 (4 931) enskilda medlemmar och 55 (53) bostadsrättsföreningar, sammanlagt 4 993 (4 984) medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet i HSB Landskrona per den 31 december 2023, vilket är en ökning med 9 (29) medlemmar jämfört med föregående år.

HSB Landskrona är ett fullserviceföretag på bostads- och fastighetsmarknaden. HSB Landskrona 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 sina uppdrag att ge stöd till bostadsrättsföreningarnas styrelser, så att de på ett kompetent och effektivt sätt kan fullfölja sina uppdrag. Inom detta område bedriver därför föreningen informations-, seminarie- och utbildningsverksamhet.

HSB ledamoten är den viktigaste informations- och kommunikationskanalen mellan HSB Landskrona och bostadsrättsföreningens styrelse.

Föreningen bedriver verksamhet i Landskrona, Svalöv och Kävlinge kommun. HSB Landskrona förvaltar 3 354 bostadsrättslägenheter, 14 bostadsrättslokaler i 71 bostadsrättsföreningar och 562 lägenheter, 80 lokaler i hyresfastigheter, samt tillhörande garage- och parkeringsplatser.

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

## STYRELSEN OCH VD:S ARBETE

Styrelsen har under året avhållit 11 sammanträden. Styrelsen fastställer årligen arbetsordning för sitt arbete. Vid styrelsens sammanträde i maj 2023 fastställdes styrelsens arbetsordning för det kommande året. Enligt arbetsordningen svarar styrelsen för föreningens verksamhet och dess förvaltning enligt lagen om ekonomiska föreningar, samt föreningens stadgar. I arbetsordningen framgår arbetsfördelningen mellan styrelse och VD, antal sammanträden, tidpunkt för och på vilket sätt kallelse till sammanträde skall ske och VD:s rapportering till styrelsen med mera.

Instruktion för VD fastställd av styrelsen reglerar VD:s ansvar och befogenheter. Enligt instruktionen är VD ansvarig för föreningens löpande verksamhet enligt lagen om ekonomiska föreningar, föreningens stadgar, samt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. VD har att under styrelsen se till att föreningens verksamhet är tillfredställande organiserad. VD lämnar skriftlig rapport om den löpande verksamheten vid varje styrelsesammanträde. Enligt styrelsens arbetsordning upprättar VD attest- och beslutsmandatsliggare för företaget. Instruktionen visar inom vilka områden som befattningshavare inom företaget har befogenhet att beställa, offerera och attestera. Instruktionen anmäls årligen till styrelsen.

Styrelsen har fastställt en finanspolicy för hur förvaltningen av föreningens inlåningsverksamhet, skuldportfölj och likvida tillgångar skall bedrivas. Finanspolicyen anger bland annat om hur likviditet får placeras, om hur ränte- och finansieringsrisk skall hanteras, samt att en god finansiell regelefterlevnad säkerställs och om hur ansvaret för förvaltningen fördelas. Skriftlig rapportering ges till styrelsen.

### FÖRENINGSTÄMMA

HSB Landskronas ordinarie föreningsstämma avhölls den 27 april 2023.

### OMBUD VID FÖRBUNDSSTÄMMA

HSB Riksförbunds stämma avhölls den 23-24 maj 2023. Håkan Andersson var ombud och Charlotte Jacobsson observatör för HSB Landskrona.

### ORGANISATION

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

### INLÅNINGSVERKSAMHET OCH BETALTJÄNSTER

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

### MEDLEM- / KUND -VERKSAMHET

2023 var året då HSB firade 100 år! Med facit i hand blev det ett väldigt händelserikt år.

HSB hade en 100 års trailer som gick mellan HSB föreningarna, från söder till norr och avslutade på Gotland under Almedalsveckan. Trailern var fylld med diverse information, tävlingar, framtidens boende med innovativa lösningar och HSB:s historia. En trailer som sammanfattade HSB:s 100 år, som byggande och förvaltande samhällsaktör med sin kooperativa anda, på överskådligt sätt. Det visades ett stort intresse när trailern besökte Landskrona i april, vilket var väldigt uppskattat av oss.

Firandet av HSB:s 100 år lyste igenom på många av våra aktiviteter under året som tex HSB Landskronas stämma, Budgetkonferensen, Rörelseyrans och Öppet hus. Både anställda och styrelse var delaktiga i våra aktiviteter. Under året har vi också haft aktiviteter för våra yngre medlemmar och framtida kunder.

Vi hade extra många barn som var intresserade av att lära sig simma i år. Precis som tidigare år har vi haft ett

samarbete med Landskrona Simsällskap där vi erbjuder våra medlemmars barn att lära sig simma. Vi fick även in flera deltagare till årets HSB:s sommarkollo.

Under hösten genomförde vi vår årliga utflykt till Gekås i Ullared där alla medlemmar som är intresserade av shopping och umgänge var välkomna att delta. Som alltid var trycket efter biljetter stort och det blev en väldigt trevlig tur.

Vi sponsrar för att stärka vårt varumärke, men även för att vi vet att ett starkt föreningsliv i vår stad påverkar alla positivt. Därför har HSB Landskrona valt att satsa på föreningslivet. I denna portfölj finns allt från kultur och nöje till olika idrottsföreningar.

Det genomfördes i år ett antal uppskattade kund- och ägarträffar. Dessa träffar är ypperliga tillfällen till att få knyta en starkare kontakt med våra bostadsrättsföreningar och våra kunder. Det är dessutom ett bra nätverk för föreningarna. Temat under 2023 har framför allt varit solenergi, laddstolpar, ny lagstiftning och med ny lagstiftning också nya normalstadgar, samt information om fastighetsskötsel.

HSB Landskrona har under året arbetat för att nå en Miljödiplomerings. I december blev vi diplomerade av SU-SA-Sustainable standards, Svensk miljöbas 4:2017, vilket vi är väldigt stolta över.

### DOTTERBOLAG

I koncernen ingår per den 31 december 2023 de helägda dotterbolagen HSB Landskrona Fastighets AB och Landskrona Holding Utveckling AB och tillkommande dotterbolag. Samtliga bolag ingår i HSB Landskronas koncernredovisning.

### FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Landskrona har under de senaste åren påverkats negativt av den pågående lågkonjunkturen med höga räntor och en nyproduktionsmarknad som nästan står still.

De kraftigt ökade räntekostnaderna och utebliven intäkt av nyproduktion har gjort att vi har använt 2023 för att börja ställa om vår organisation och vårt arbetssätt. Detta för att minska följderna av lågkonjunkturen. Målet är att vi 2026 ska närma oss en ekonomi i balans.

Med vår nya organisation och vårt nya arbetssätt kommer vi kunna bygga för framtiden och möta kundernas krav och förväntningar. Det finns många ljuspunkter efter lågkonjunkturen, som kommer ge oss marknadsmässiga fördelar och ge oss en positiv ekonomi för framtiden.

Vi lyckades i samarbete med Granitor starta upp ett nyproduktionsprojekt, Brf Parkhusen, där vi bygger 32 st nya bostadsrätter i centrala Landskrona, vilket vi är stolta över. Vi kommer också under våren 2024 att ha en säljstart för Brf Handelsmannen i Glumslöv, där vi har ett samarbete med HSB Projektpartner AB.

De närmsta åren kommer också satsningarna fortsätta för fler digitala tjänster och ökad automatisering ut till våra kunder. HSB Landskrona har med den nya organisationen och det nya arbetssättet för framtiden, goda förutsättningar att behålla vår starka marknadsposition inom verksamhetsområdet.

**RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN (BELOPP I KKR)**

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseresultat	-13 780	-2 021	7 581	2 991	1 895
Finansnetto	-11 017	-4 243	-3 779	-4 934	-5 666
Resultat efter finansiella poster	-24 797	-6 264	3 802	-1 943	-3 771
Årets resultat	-27 051	-6 767	3 323	-2 214	-4 049
<b>TILLVÄXT</b>					
Omsättning	78 673	76 808	83 061	81 513	77 143
Eget kapital	152 130	179 304	186 080	182 692	184 805
Balansomslutning	754 362	768 145	770 963	754 993	758 308
Medeltal anställda	24	21	19	19	19
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital	-16 %	-3 %	2 %	-1 %	-2 %
Rörelsemarginal	-18 %	-3 %	8 %	4 %	2 %
Likviditet	38 %	53 %	65 %	83 %	98 %
Soliditet	20 %	23 %	24 %	24 %	24 %
Soliditet enligt HSBS kod	50 %	56 %	59 %	57 %	56 %

**RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERFÖRENINGEN (BELOPP I KKR)**

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseresultat	-24 730	-18 222	-37 863	-16 166	-14 342
Resultat efter finansiella poster	-25 248	-18 500	619	-8 306	35 366
Årets resultat	-24 026	-13 293	243	-314	47 311
Eget kapital	175 056	199 051	212 265	211 957	212 216
Balansomslutning	517 543	538 812	543 996	544 636	596 709
Medeltal anställda	24	21	19	19	19
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Likviditet	132 %	85 %	140 %	128 %	143 %
Soliditet	46 %	37 %	39 %	39 %	36 %

**DEFINITIONER AV NYCKELTAL**

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL:** Resultat efter finansiella poster uttryckt i procent av eget kapital.

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

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

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

**SOLIDITET ENLIGT HSBS KOD:** Eget kapital plus/minus eventuella över- eller undervärden uttryckt i procent av balansomslutningen plus/minus eventuella över- eller undervärden minus likvida medel inkl kortfristiga placeringar.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	187 681 297
Årets förlust	-24 026 466
	<b>163 654 831</b>

Disponeras så att i ny räkning överföres	163 654 831
	<b>163 654 831</b>

**FÖRENINGENS EKONOMISKA VERKSAMHET**

Föreningens och koncernens ekonomiska ställning per 2023-12-31 samt resultat för verksamhetsåret 2023 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer.