

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Landskrona Ek För, org. nr 744000-0664, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024 haft följande sammansättning:

Håkan Andersson, *Ordförande*.

Charlotte Jacobsson, *Vice Ordförande*.

Stefan Johansson  
Marika Andersson  
Glenn Ekvall  
Cecilia Krattiss  
Patrik Palmquist

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

## FIRMATECKNARE

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller genom Joakim Sander (VD) eller 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 Forvis Mazars AB, vald av föreningen.

## FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskare har varit Lennart Neander, vald av föreningen.

## VALBEREDNING

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

## ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHET

HSB Landskrona är en kooperativ ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 5010 (4938) enskilda medlemmar och 56 (55) bostadsrättsföreningar, sammanlagt 5066 (4 993) medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet i HSB Landskrona per den 31 december 2024, vilket är en ökning med 73 (9) 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 3 382 bostadsrättslägenheter, 14 bostadsrättslokaler i 71 bostadsrättsföreningar och 562 lägenheter, 82 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 2024 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 25 april 2024. Extra stämma avhölls den 10 oktober 2024.

### OMBUD VID FÖRBUNDSSTÄMMA

HSB Riksförbunds årsmöte avhölls den 15 maj 2024. Håkan Andersson var ombud 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

Under det gångna året har vi genomfört en rad aktiviteter och projekt. Vårt mål har varit att skapa värde, främja utveckling och stärka gemenskapen inom vår organisation.

Året inleddes med säljstarten för Handelsmannen i Glumslöv, vilket gick bra, så vi kunde avsluta året med att ta det första spadtaget för projektet, vilket markerade början på ett spännande byggprojekt som vi ser fram emot att följa under de kommande åren. Här spelar också hållbar utveckling en stor roll och detta har fortsatt att vara en central del av vårt arbete. Vi har gjort betydande framsteg i vår miljödiplomering och har arbetat aktivt för att minska vår miljöpåverkan. Detta är ett pågående arbete.

Utbildning, en hjärtefråga för oss på HSB. Under året har vi hållit flera kurser för våra medlemmar, vilket har mottagits mycket positivt. Men det är inte bara inom HSB

som vi ser vikten av att utbilda sig, därför deltog vi även i årets Yrkesmessa som arrangerades av Landskrona Stad. Vi träffade många ungdomar där och tog möjligheten att informera om vad vår organisation står för.

Varje år under våren, håller vi möte med medlemsgruppen. Vi informerar om framtida planer och då väljs även fullmäktige för medlemsgruppen, som ska representera gruppen på HSB Landskronas stämma. Inbjudan går ut med medlemsaviseringen för att nå ut till alla medlemmar i gruppen.

### Kundträffar och Ägarträffar

För oss är det viktigt att träffa våra kunder och ägare fysiskt. Det är här vi stärker våra kundrelationer, informera och diskutera. Våra kunder/ägare har här också ett ypperligt tillfälle att utbyta erfarenheter med varandra. Under 2024 höll vi tre kundträffar och en ägarträff.

### DOTTERBOLAG

I koncernen ingår per den 31 december 2024 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. Lågkonjunkturen ger långsamt vika, vilket har gett något lägre räntebana.

Arbetet med att ställa om organisationen fortsatte under 2024. Arbetet har lett till en avsevärd förbättring av rörelseresultatet, men arbetet fortskrider.

Med vår nya organisation och vårt nya arbetssätt har vi kunnat börja 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.

Efter att vi startat nyproduktion med Brf Parkhusen 2023 så startade vi nyproduktion av Brf Handelsmannen 2024 där vi bygger 33 nya bostadsrätter i Glumslöv. Det var länge sedan HSB Landskrona har startat två projekt, åren efter varandra, vilket är en glädjande utveckling.

HSB Landskrona har med den nya organisationen och det nya arbetssättet för framtiden, goda förutsättningar att behålla vår starka marknadsposition inom verksamhetsområdet.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har Bolaget genomfört en betydande transaktion. Fastigheten Backsippan 1 har sålts för en köpeskilling om 35 481 906 kronor. Fastigheten är obebyggd och uppgår till 26 361 kvadratmeter. Denna försäljning kommer att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning avsevärt under det kommande räkenskapsåret.

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

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseresultat	4 987	-13 780	-2 021	7 581	2 991
Finansnetto	-15 755	-11 017	-4 243	-3 779	-4 934
Resultat efter finansiella poster	-10 768	-24 797	-6 264	3 802	-1 943
Årets resultat	-13 663	-27 051	-6 767	3 323	-2 214
<b>TILLVÄXT</b>					
Omsättning	91 082	78 673	76 808	83 061	81 513
Eget kapital	138 357	152 130	179 304	186 080	182 692
Balansomslutning	748 503	754 362	768 145	770 963	754 993
Medeltal anställda	24	24	21	19	19
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital	-8 %	-16 %	-3 %	2 %	-1 %
Rörelsemarginal	5 %	-18 %	-3 %	8 %	4 %
Likviditet	32 %	38 %	53 %	65 %	83 %
Soliditet	18 %	20 %	23 %	24 %	24 %
Soliditet enligt HSBS kod	50 %	50 %	56 %	59 %	57 %

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

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseresultat	-12 238	-24 730	-18 222	-37 863	-16 166
Resultat efter finansiella poster	-16 536	-25 248	-18 500	619	-8 306
Årets resultat	-9 938	-24 026	-13 293	243	-314
Eget kapital	165 162	175 056	199 051	212 265	211 957
Balansomslutning	492 774	517 543	538 812	543 996	544 636
Medeltal anställda	24	24	21	19	19
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Likviditet	106 %	115 %	85 %	140 %	128 %
Soliditet	34 %	46 %	37 %	39 %	39 %

**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	163 654 832
Årets förlust	-9 937 735
	<b>153 717 097</b>

Disponeras så att i ny räkning överföres	153 717 097
	<b>153 717 097</b>

**FÖRENINGENS EKONOMISKA VERKSAMHET**

Föreningens och koncernens ekonomiska ställning per 2024-12-31 samt resultat för verksamhetsåret 2024 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer.