



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KUSTEN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Kusten i Landskrona

Org. nr: 716407-2790

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 353 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Målet med vårt sparande är att bli mindre känsliga för hyreshöjningar.

	Investeringsbehov 110 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

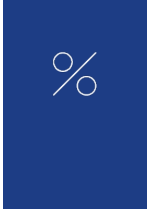
Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhålls- och investeringsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 6779 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Vi har ökat vår amortering.

	Räntekänslighet 7,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

65 % av våra lån är bundna.

	Energikostnad 142 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Med tanke på miljön och gällande regelverk, planerar vi att investera i solceller. Laddstolpar installerades under året.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 938 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ambitionen är att hålla årsavgifterna så marknadsmässiga som möjligt.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Kusten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1986.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28/12 2018.
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastighetsuppgifter

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Kv Lönne 57 med adress Strandvägen 229 - 245, vilken innehåller 26 lägenheter med en total yta av 2 317 kvm samt en tomtareal på 6 167 kvm. Föreningen har 26 garageplatser. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona ek föreningen till en kostnad om 59 012 kronor.

På årsstämman beslutades att avveckla vicevärdssysslan och ersätta den med en Mark och Trädgårdsansvarig, MTA som upprätthålls av Peter Olsson retroaktivt sedan 2022-02-08.

Arvode till valberedningen har uppgått till 3 000 kronor.

Arvode har utgått till föreningsvald revisor med 1 500 kronor.

Arvode till styrelsen har utgått med ett inkomstprisbasbelopp som fördelades inom styrelsen som ersättning för olika aktiviteter, projektinsatser och sammanträden, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Landskrona
HSB Landskrona
Skånska Energi
Landskrona Energi
Länsförsäkringar
Ohlssons, LSR
MGS Service AB
Hiss i Skåne

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Serviceavtal, snöröjning
Elavtal ("grön-el")
Fjärrvärme samt el/nät
Fastighetsförsäkring
Renhållning
Städning
Hissavtal



Inspecta Sweden AB	Hissavtal
Råga Hörstad Plantskola	Trädgårdsskötsel, Uppsagt till 2022.
Veteranpolen	Målning
MBM	Snickerier mm.
Telia	Fiber, Bredband, bredbandstelefoni och TV
Agromaskiner	Serviceavtal

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i föreningslokalen den 2 juni kl. 17.00

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Jörgen Toresson omval	2022 (1 år)
Sekreterare	Lars Wensäter omval	2022 (2 år)
Ledamot	Peter Olsson nyval	2022 (2 år)
Ledamot	Ann-Sofie Blidtse Sternberg	2021 (2 år)
Utsedd av HSB	Kitt Christiansen	

Styrelsen har hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden under året.

Firmatecknare var Jörgen Toresson, Lars Wensäter, Peter Olsson och Ann-Sofie Blidtse Sternberg, två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige är Jörgen Toresson med Ann-Sofie Bildtse-Sternberg som suppleant.

Revisor

Revisorer har varit Yvonne Molin med Marianne Pålsson som suppleant, nyvalda av stämman 2022, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Mia Toresson, sammankallande, samt Catharina Wensäter Adlercreutz valda på stämman 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetssyn

Okulärsyn av fastigheten har, med hjälp av extern konsult, utförts under året. Den utgör grunden för föreningens plan för framtida underhållsarbeten. För övrigt se punkten "Verksamhetsåret i korthet"

MTA

I stället för vicevärd inrättades på stämman 2022 Tjänsten Mark och Trädgårdsansvarig. MTA.

Planen

Kusten Plan har reviderats och uppdaterats liksom Underhållsplanen.

Verksamhetsåret i korthet under 2022:

Under året har vi genomfört diverse investeringar, reparationer, målningsarbeten, plåtarbeten och underhåll på våra byggnader för att hålla dom i gott skick.

Rabatterna är klädda med duk och sjösten, stenläggningen runt fastigheten är högtryckstvättad och gräsklipparen Pluto har fått ett nytt garage. Diverse arbeten med övriga fastigheten och växtligheten har

genomförts löpande under året.

Höst- och vårstädning genomfördes.

Taket är garantibesiktigt och OVK besiktning och Energideklaration är genomförd liksom filterbyten i samtliga lägenheter.

Sjöstugan är målad och har fått el indragen.

Utfört dilatationsfogning på södra husets norra gavel.

Det har vidtagits åtgärder i pannrummet för att hålla värmen i elementen. Bland annat har ett expansionskärl bytts och VVS tekniker har justerat anläggningen.

Det har även genomförts diverse servicearbeten med hjärtstartare, brandsläckare och liknande.

Det pågår en tvist om skada i en lägenhet där föreningen, via HSBs jurist hävdar att den orsakats av NSVA i samband med ombyggnaden av Strandvägen. NSVA hävdar motsatsen. Ärendet är inte avgjort.

Enligt myndighetskrav har en radonmätning genomförts i fastigheten. Samtliga lägenheter utom en hade godkända värden. Ett åtgärdsförslag för den underkända lägenheten har tagits fram av ett specialistföretag. Slutlig kontroll av radonhalten ska göras med en långtidsmätning.

Stämmobeslutet om laddare för elfordon är utfört. Stolpar och garageboxar är monterade och elförsörjda. Stolpen vid trädgårdscontainern är driftsatt och kan användas med hjälp av en app som laddas ner via en QR kod på stolpen. Den som laddar betalar för elen.

Driftsättning av övriga stolpar och boxar görs efter avrop till styrelsen. Momsplikt gäller för elförsäljning, processen blir avslutad under 2023.

Stämman har beslutat om att arbeta fram ett förslag av installation av solpaneler på garagetaken.

Inledande kontakter har tagits och den processen kommer att pågå under 2023 beslut fattas på extra/ordinarie stämma.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2022 med 1,5% och uppgick till i genomsnitt 938 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Årsavgifterna kommer att höjas med 3% from 1 januari 2023 och kommer att uppgå till 966 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 706 005 kronor.

Under året har föreningen amorterat 306 394 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplanen är ett viktigt underlag i styrelsens budgetarbete.

Brf Kustens omfattande och datoriserade derhållsplan behandlar löpande och periodiskt underhåll av fastigheten de närmaste 30 åren.(ej slutfört enligt Brf Kustens önskemål)

Planen anger vilka underhållsåtgärder som bör genomföras på fastigheten, när de ska genomföras och en bedömning av hur mycket de kommer att kosta. Underhållsplanen är en checklista för styrelsens årliga besiktning av fastigheten. Den ger en uppfattning om huruvida huset åldras i den takt som antagits, och underlag för diskussionen om vad som ska, eller kanske inte ska genomföras de nästkommande åren. Okulärsynen visade att det finns stora behov på sikt. Fasaden mot väster bör åtgärdas och förmodligen putsas. Detta kan även medföra att fönsterbytena tidigareläggs. Vi ska med hjälp av konsulten Anders Hansson göra en översyn och skapa en arbetsbeskrivning. Planeringshorisonten är att arbetena förhoppningsvis kan starta till våren.

De stämmobeslut angående laddstolpar och laddboxar samt solpaneler på garagetaken som påbörjats kommer att genomföras under 2023.

Det kommer även att genomföras diverse mindre underhållsarbeten, målning och liknande. Den skadade lägenheten som är föremål för tvist har åtgärdats. Dock är det osäkert hur mycket av kostnaderna som föreningen tvingas betala.

Föreningen har en god ekonomi och vi ska hantera de kostnader som finns i underhållsplanen för de närmaste åren på ett ekonomiskt vettigt sätt.

Dock kommer vi att drabbas av diverse taxehöjningar och kostnadsökningar och styrelsen anser det



viktigt att föreningen har en ekonomisk buffert för investeringar och oförutsedda utgifter. Vi har även lån som ska skrivas om till en förmodat högre ränta. Därför beslöts om en avgiftshöjning på 3 %

Projektplan 2023:

"Kusten Plan 2023" är styrelsens under 2022 framtagna interna styrdokument som, tillsammans med underhållsplanen, bildar underlag för styrelsens budgetarbete under nästkommande år.

Kortfattat innebär styrdokumentet att framöver utveckla och förvalta Brf Kusten så att:

- Alla boende trivs.
- Ekonomin är i balans.
- Byggnaderna är i god kondition.
- Värdestegringen säkerställs.
- Efterfrågan för bostad i Brf Kusten ökar.
- Brf Kusten har ett gott rykte.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 37. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37, varav 27 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Tre lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

21 informationsblad till medlemmarna har utgivits löpande under året med aktuell information från styrelsen om beslut och planerade aktiviteter för medlemmarna och fastigheten. Därutöver har ett antal infobladdelats ut i anslutning till hantverkarbesök, vattenavstängningar och annan akutinfo.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 270	2 235	2 237	2 197	2 124
Resultat efter avskrivningar	571	710	600	643	284
Årets resultat	399	502	365	375	12
Eget kapital	2 654	2 255	1 753	1 388	1 013
Balansomslutning	18 918	18 584	18 273	18 134	18 120
Soliditet (%)	14	12	10	8	6
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	938	924	924	907	887
Fond för yttre underhåll	1 905	1 493	1 185	792	692

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Ansamlad Förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	682 504	1 492 840	-422 338	501 824	2 254 830
Disposition av föregående års resultat:		411 868	89 956	-501 824	0
Årets resultat				399 298	399 298
Belopp vid årets utgång	682 504	1 904 708	-332 382	399 298	2 654 128

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-332 383
årets vinst	399 298
	66 915

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-20 008
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	144 480
i ny räkning överföres	-57 557
	66 915

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 270 124	2 234 909
Övriga intäkter	3	1 086	0
		2 271 210	2 234 909
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-429 083	-140 346
Planerat underhåll	5	-20 008	-125 132
Driftskostnader	6	-493 784	-522 013
Övriga kostnader	7	-250 651	-242 489
Personalkostnader	8	-99 283	-102 260
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-406 988	-393 138
		-1 699 797	-1 525 378
Rörelseresultat		571 413	709 531
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	18 917	8 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-191 032	-216 518
		-172 115	-207 707
Resultat efter finansiella poster		399 298	501 824
Resultat före skatt		399 298	501 824
Årets resultat		399 298	501 824



Balansräkning **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	15 681 215	16 080 203
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	8 000	16 000
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	470 575	0
		16 159 790	16 096 203

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar **16 160 290** **16 096 703**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		900	0
Avräkningskonto HSB		1 714 392	449 905
Övriga fordringar	16	1 379	1 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	40 712	36 488
		1 757 383	487 471

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		1 000 000	2 000 000
		1 000 000	2 000 000

Summa omsättningstillgångar **2 757 383** **2 487 471**

SUMMA TILLGÅNGAR **18 917 673** **18 584 174**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		682 507	682 507
Fond för yttre underhåll		1 904 708	1 492 840
		2 587 215	2 175 347
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-332 383	-422 339
Årets resultat		399 298	501 824
		66 915	79 485
Summa eget kapital		2 654 130	2 254 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 057 613	10 150 613
Summa långfristiga skulder		10 057 613	10 150 613
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 648 392	5 861 786
Leverantörsskulder		287 942	26 859
Aktuella skatteskulder		3 733	2 888
Övriga skulder	19	33 849	36 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	232 014	250 554
Summa kortfristiga skulder		6 205 930	6 178 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 917 673	18 584 174



Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	399 298	501 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	406 988	393 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	806 286	894 962
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-900	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 525	-1 557
Förändring av leverantörsskulder	261 083	16 228
Förändring av kortfristiga skulder	-20 488	12 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 041 456	922 540
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-470 575	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-470 575	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-306 394	-219 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-306 394	-219 788
Årets kassaflöde	264 487	702 752
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 449 905	1 747 153
Likvida medel vid årets slut	2 714 392	2 449 905



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	1,98 %
Inventarier:	20,00 %

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 201 753 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning



Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	2 173 836	2 141 772
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	92 664	92 664
Överlåtelseavgift	3 624	0
Pantförskrivningsavgift	0	473
	2 270 124	2 234 909

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Öresavrundning	-14	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 100	0
	1 086	0

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	429 083	140 346
	429 083	140 346

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH bostäder	20 008	125 132
	20 008	125 132

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, Grundavtal	0	64 505
Serviceavtal	8 755	4 250
Elavgifter för drivkraft och belysning	48 201	48 211
Uppvärmning, fjärrvärme	192 539	187 237
Vatten	87 415	86 260
Sophämtning	33 224	32 223
Fastighetsförsäkringar	25 363	24 625
Kabel-TV	0	6 704
Fastighetsskatt	39 494	37 934
Städ	24 070	26 790
Snörenhållning	19 723	3 275
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 000	0
	493 784	522 014



Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	3 799	3 479
Förbrukningsmaterial	9 071	4 492
Kontorsmateriel och trycksaker	5 988	1 865
Datakommunikation	92 868	85 113
Postbefordran	871	874
Revisionsarvoden	10 975	10 075
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	59 012	57 476
Överlåtelseavgift	3 622	0
Konsultarvoden	29 238	45 248
Bankkostnader	1 580	1 482
Föreningsstämma/styrelsemöte	5 003	10 327
Föreningsverksamhet	2 035	2 218
Medlemsavgift HSB	11 800	11 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	294
Lämnade bidrag och gåvor	3 301	409
Drivmedel	189	816
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	6 563	6 522
Inkasso	300	0
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 436	0
	250 651	242 490

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	86 550	71 200
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Arvode vicevärd	0	18 000
	88 050	90 700
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	11 233	11 560
	11 233	11 560
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	99 283	102 260

Not 9 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	880	1 003
Skattefria ränteintäkter	3	0
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	18 034	7 808
	18 917	8 811

Not 10 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	190 962	216 518
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	70	0
	191 032	216 518

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 408 607	19 408 607
Mark	1 102 000	1 102 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 510 607	20 510 607
Ingående avskrivningar	-4 430 404	-4 045 268
Årets avskrivningar	-398 988	-385 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 829 392	-4 430 404
Utgående redovisat värde	15 681 215	16 080 203
Taxeringsvärden byggnader	22 200 000	18 200 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	5 600 000
	29 000 000	23 800 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 463	51 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 463	51 463
Ingående avskrivningar	-35 463	-27 463
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 463	-35 463
Utgående redovisat värde	8 000	16 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Installation av laddstolpar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	470 575	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 575	0
Utgående redovisat värde	470 575	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 379	1 078
	1 379	1 078

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förbetald försäkring	26 974	25 363
Uppl ränta på bunden placering	0	3 378
Upplupna ränteintäkter	6 000	0
Förutbetalda kostnader	7 738	36 488
	40 712	65 229

Not 18 Långfristiga skulder

5 648 392 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Den faktiska amorteringen under år 2022 för den totala skulden är 306 394 kr. För 2023 blir amorteringen 293 000 kr enligt kända villkor på bokslutdagen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 241 005 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 648 392	5 861 786
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	10 057 613	10 150 613
	15 706 005	16 012 399

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	23 580	25 859
Lagstadgade sociala avgifter	10 269	10 783
	33 849	36 642

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

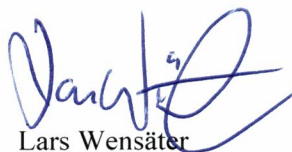
	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	178 023	188 875
Upplupna räntekostnader	476	16 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 515	45 238

	232 014	250 554
Not Eventualförpliktelser		
	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0
Not Ställda säkerheter		
	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	17 500 000	17 500 000
varav i eget förvar	0	0
	17 500 000	17 500 000

Landskrona den 23/2 2023



Jörgen Toresson
Ordförande



Lars Wensäter



Ann-Sofie Bildtse Sternberg



Kitt Christiansen



Peter Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 - 2023



Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB
utsedd av HSB Riksförbund revisor



Yvonne Molin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kusten i Landskrona, org.nr. 716407-2790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kusten i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kusten i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 6/3-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Yvonne Molin
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor