



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KUSTEN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Kusten i Landskrona

Org. nr: 716407-2790

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 456 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

Vårt sparande gör oss mindre känsliga för hyreshöjningar samt en styrka inför framtida investeringar. Vårt sparande är högre än investeringsbehovet, vilket är positivt.

	Investeringsbehov 280 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 underhålls – och investeringsplan som uppdateras årligen. Vi reviderar planen utifrån det faktiska underhållsbehovet samt att vi årligen avsätter till fond för yttre underhåll i enlighet med rekommenderade avsättningsbehov.

	Skuldsättning 6691 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


Föreningen har en god likviditet och ser i nuläget inget kommande behov av att öka skuldsättningen i någon avsevärd omfattning för att finansiera planerat underhåll. Föreningens skuldsättning ligger inom normalt referensområde.

	Räntekänslighet 6,6 %	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


Styrelsen har tillämpat principen om att ha föreningens lån uppdelat i fyra poster med räntan bunden på olika löptider. Detta för att minska risken för stora höjningar av årsavgiften under ett enskilt år. Styrelsen förväntar sig en högre räntesats på de lån som omsätts under år 2024, 2025 och 2026 – detta kommer tas i beaktande i kommande budget.

Vi jobbar aktivt med att förhandla fram de bästa lånevillkoren.

	Energikostnad 137 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

Nyckeltalet baseras på energikostnader som belastar föreningens ekonomi, för Brf Kusten är det vatten och värme medan hushållsel tillkommer för boende. Vi har numera både solceller och el bils laddare på plats. Avtal om försäljning av överskotts el med Skånska Energi AB

	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

Brf Kusten äger sin mark.

	Årsavgift 1006 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

Vår ambition är att våra avgifter ska vara marknadsmässiga. 2023 hade vi i Sverige en hög inflation och ett högt ränteläge.

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 2023.

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 Lönnen 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 63 308 kronor.

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	Avtalstyp
HSB Landskrona	Ekonomisk förvaltning
HSB Landskrona	Serviceavtal, snöröjning
Skånska Energi	Elavtal ("grön-el")
Landskrona Energi	Fjärrvärme samt el/nät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Ohlssons, LSR	Renhållning
Terea AB	Städning
Hiss i Skåne	Hissavtal
Inspecta Sweden AB	Hissavtal
Veteranpolen	Målning
MBM	Snickerier mm.
Farbkoncept AB	Målning m.m

CR

Telia
Agromaskiner

Fiber, Bredband, bredbandstelefonti och TV
Serviceavtal

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Föreningslokalen den 7 juni, 2023.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Jörgen Toresson omval	2023 (1 år)
Sekreterare	Lars Wensäter	2022 (2 år)
Ledamot	Ann-Sofie Blidtse Sternberg omval	2023 (2 år)
Ledamot	Hans Assarsson nyval	2023 (2 år)
Ledamot	Lennart Hansson nyval	2023 (2år)

Utsedd av HSB Kitt Christiansen

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden under året.
Extra föreningsstämma i anledning av att besluta om installation av en solcellsanläggning avhölls 5 mars. Mötet beslutade att solcellsanläggning skulle upphandlas. Årsstämman avhölls 7 juni, stämman beslöt enhälligt att anta 2023 års normalstadgar för HSB's bostadsrättsförening.

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 Marianne Pålsson nyvald av stämman 2023, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Catharina Wensäter Adlercreutz, sammankallande, samt Mia Toresson valda på stämman 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planen

Kusten Plan har reviderats och uppdaterats liksom Underhållsplanen.

Verksamhetsåret i korthet under 2023:

Under året har vi genomfört diverse investeringar, reparationer, målningsarbeten, plåtarbeten och underhåll på våra byggnader för att hålla dom i gott skick. Vissa av föreningens lån har omförhandlats liksom våra bundna placeringar. Diverse avtal har omförhandlats eller avslutats och nya har tecknats. Solceller har monterats på östra garagetaket och levererar el. Tvättstugan har renoverats liksom köket i föreningslokalen. Innertak i trapphuset s:a huset har åtgärdats genom målning p g a läckage. Förenings lokalens fasad skivor har vitmålat och nya läckt monterats.

Diverse arbeten med övriga fastigheten och växtligheten har genomförts löpande under året.

Höst- och vårstädning genomfördes liksom filterbyten i köksfläktarna. Underhållsspolning inklusive

OK

filmning har genomförts. Den lägenhet som underkänts vid radonmätningen är inte godkänd. Föreningen kommer att tillsammans med radonkonsult arbeta vidare med att lösa problemet.

Det har även genomförts diverse servicearbeten med hjärtstartare, brandsläckare och liknande. Fuktmätningar har utförts på fasaden mot väster både från insidan och utsidan. Det är inga akuta fuktproblem, men föreningen håller fasaden under uppsikt. Planering pågår om putsning och fönsterbyten i den västra fasaden. Kräver stämmobeslut och bygglov.

Det pågick 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 avslutat och föreningen har fått viss ersättning av försäkringsbolaget.

Ekonomi:

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2023 med 3% och uppgick till i genomsnitt till 1006 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% from 1 januari 2024.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 503 005 kronor.

Under året har föreningen amorterat 203 000 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplanen är ett viktigt underlag i styrelsens budgetarbete.

Brf Kustens omfattande och datoriserade underhållsplan behandlar löpande och periodiskt underhåll av fastigheten de närmaste 30 åren.

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.

Okulärsyn har visat att det finns stora behov på sikt. Fasaden mot väster bör åtgärdas och förmodligen putsas. Detta kan även medföra att fönsterbytena tidigareläggs.

Stämmobeslutet angående solpaneler på garagetaket har genomförts.

Det kommer även att genomföras diverse mindre underhållsarbeten, målning och liknande.

Föreningen har en god ekonomi och vi ska hantera de kostnader som finns i underhållsplanen och i Kusten Plan 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 2024:

"Kusten Plan 2024" är styrelsens under 2023 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. 

Fyra medlemmar har avlidit under året och en lägenhetsöverlåtelse har skett.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 333	2 270	2 235	2 237	2 197
Resultat efter avskrivningar	637	571	710	600	643
Årets resultat	344	399	502	365	375
Eget kapital	2 998	2 654	2 255	1 753	1 388
Balansomslutning	18 822	18 918	18 584	18 273	18 134
Soliditet (%)	16	14	12	10	8
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 006	938	924	924	907
Fond för yttre underhåll	2 304	1 905	1 493	1 185	792
Sparande kr/kvm	456	357	440	436	395
Investeringsbehov kr/kvm	280	280	211	212	205
Skuldsättning kr/boyta	6 691	6 779	6 911	7 006	7 105
Skuldsättning kr/total yta	6 691	6 779	6 911	7 006	7 105
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8	8
**Energikostnad kr/kvm	137	142	139	130	128
Årsavgifter/totala intäkter (%)	98	94	96	96	96

*Ingår vatten, värme och renhållning

**Tillkommer hushållsel

Nyckeltal som beräknas med Årsavgiften är ej jämförbara med tidigare år då beräkningsgrunden har förändrats.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Ansamlad Förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	682 507	1 904 708	-332 383	399 298	2 654 130
Disposition av föregående års resultat:		124 472	274 826	-399 298	0
Årets resultat				343 551	343 551
Belopp vid årets utgång	682 507	2 029 180	-57 557	343 551	2 997 681

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-57 557
årets vinst	343 551
	285 994

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-298 970
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	223 321
i ny räkning överföres	361 643
	285 994

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 333 178	2 270 124
Övriga intäkter	3	57 385	1 086
		2 390 563	2 271 210
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-151 099	-429 083
Planerat underhåll	5	-298 970	-20 008
Driftskostnader	6	-509 428	-493 784
Övriga kostnader	7	-272 270	-250 651
Personalkostnader	8	-108 870	-99 283
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-413 143	-406 988
		-1 753 780	-1 699 797
Rörelseresultat		636 783	571 413
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	37 900	18 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-331 131	-191 032
		-293 231	-172 115
Resultat efter finansiella poster		343 552	399 298
Resultat före skatt		343 552	399 298
Årets resultat		343 551	399 298

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	15 804 687	15 681 215
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	8 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	0	470 575
		15 804 687	16 159 790

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 805 187	16 160 290

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 921	900
Avräkningskonto HSB		1 418 062	1 714 392
Övriga fordringar	15	49 213	1 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 651	40 712
		1 516 847	1 757 383

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
		1 500 000	1 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 016 847

2 757 383

SUMMA TILLGÅNGAR

18 822 034 *α*

18 917 673

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		682 507	682 507
Fond för yttre underhåll		2 029 180	1 904 708
		2 711 687	2 587 215
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-57 557	-332 383
Årets resultat		343 551	399 298
		285 994	66 915
Summa eget kapital		2 997 681	2 654 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 124 613	10 057 613
Summa långfristiga skulder		8 124 613	10 057 613
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 378 392	5 648 392
Leverantörsskulder		77 494	287 942
Aktuella skatteskulder		5 289	3 733
Övriga skulder	18	0	33 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	238 565	232 014
Summa kortfristiga skulder		7 699 740	6 205 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 822 034	18 917 673

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		343 551	399 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		413 143	406 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		756 694	806 286
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 021	-900
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 773	-4 525
Förändring av leverantörsskulder		-210 448	261 083
Förändring av kortfristiga skulder		-25 742	-20 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		464 710	1 041 456
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-58 041	-470 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 041	-470 575
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-203 000	-306 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-203 000	-306 394
Årets kassaflöde		203 669	264 487
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 714 392	2 449 905
Likvida medel vid årets slut		2 918 061	2 714 392

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 1 589 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. *OK*

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättningen		
*Årsavgifter bostäder	2 239 056	2 173 836
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	92 664	92 664
Överlåtelseavgift	0	3 624
El garage och p-platser, moms	1 458	0
	2 333 178	2 270 124

*Ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Öresavrundning	-8	-14
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	7 579	1 100
Erhållna bidrag	10 618	0
Ersättning från försäkringsbolag	39 196	0
	57 385	1 086

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	151 099	429 083
	151 099	429 083

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH bostäder	298 970	20 008
	298 970	20 008

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Serviceavtal	13 203	8 755
Elavgifter för drivkraft och belysning	56 247	48 201
Uppvärmning, fjärrvärme	181 826	192 539
Vatten	80 342	87 415
Sophämtning	35 299	33 224
Fastighetsförsäkringar	29 272	25 363
Fastighetsskatt	41 316	39 494
Städ	25 481	24 070
Snörenhållning	16 632	19 723
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 000
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	23 217	0
Övriga förvaltningskostnader	6 594	0

	509 429	493 784
Not 7 Övriga kostnader		
	2023	2022
Förbrukningsinventarier	1 890	3 799
Förbrukningsmaterial	9 042	9 071
Kontorsmateriel och trycksaker	6 181	5 988
Datakommunikation	100 598	92 868
Postbefordran	1 387	871
Revisionsarvoden	11 900	10 975
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	63 308	59 012
Överlåtelseavgift	0	3 622
Pantförskrivningsavgift	525	0
Konsultarvoden	32 267	29 238
Bankkostnader	1 583	1 580
Föreningsstämma/styrelsemöte	13 626	5 003
Föreningsverksamhet	3 680	2 035
Medlemsavgift HSB	11 800	11 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	77	0
Lämnade bidrag och gåvor	3 620	3 301
Drivmedel	0	189
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	6 185	6 563
Inkasso	0	300
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	4 436
	272 269	250 651

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 700	86 550
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
	96 200	88 050
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	12 670	11 233
	12 670	11 233
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	108 870	99 283

9808 kr av styrelsearvodet avser utbetalning av lön till MTA.

Not 9 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	1 613	880
Skattefria ränteintäkter	42	3
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	36 245	18 034
	37 900	18 917

Not 10 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	330 099	190 962
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	1 020	70
Kostnadsränta för skatter och avgifter	12	0
331 131	331 131	191 032

Not 11 Byggnader och mark

Årets anskaffning avser laddstolpar och solceller

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 408 607	19 408 607
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	528 615	
Mark	1 102 000	1 102 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 039 222	20 510 607
Ingående avskrivningar	-4 829 392	-4 430 404
Årets avskrivningar	-405 143	-398 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 234 535	-4 829 392
Utgående redovisat värde	15 804 687	15 681 215
Taxeringsvärden byggnader	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
29 000 000	29 000 000	29 000 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 463	51 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 463	51 463
Ingående avskrivningar	-43 463	-35 463
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 463	-43 463
Utgående redovisat värde	0	8 000

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Installation av laddstolpar och solceller

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	470 575	0
Inköp		470 575
Omklassificeringar	-470 575	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	470 575
Utgående redovisat värde	0	470 575

CA

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	1 379
Andra kortfristiga fordringar	1 535	0
Moms	47 668	0
	49 213	1 379

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förbetald försäkring	30 823	26 974
Uppl ränta på bunden placering	0	0
Upplupna ränteintäkter	11 828	6 000
Förutbetalda kostnader	3 000	7 738
	45 651	40 712

Not 17 Långfristiga skulder

7 378 392 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 för 2023 var 203 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 638 005 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	7 378 392	5 648 392
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 124 613	10 057 613
	15 503 005	15 706 005

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	23 580
Lagstadgade sociala avgifter	0	10 269
	0	33 849

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	191 511	178 023
Upplupna räntekostnader	1 372	476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 682	53 515
	238 565	232 014

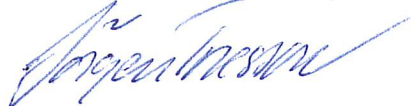
Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 28/3 2024



Jörgen Toresson
Ordförande

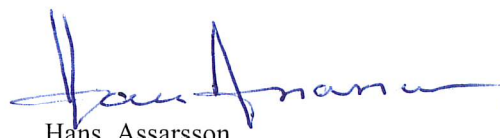
Lars Wensäter



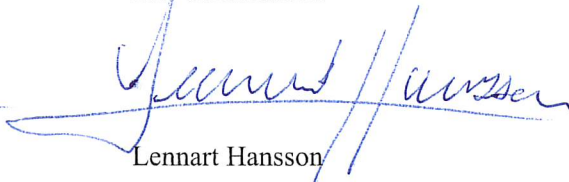
Ann-Sofie Bildtse Sternberg



Kitt Christiansen

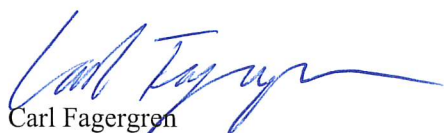


Hans Assarsson

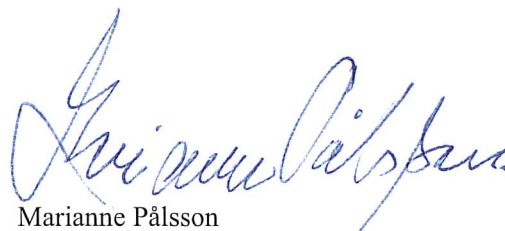


Lennart Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/4-2024



Carl Fagergren
BoRevision Sverige AB
utsedd av HSB Riksförbund revisor



Marianne Pålsson
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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.

Övrig information än årsredovisningen

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

Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 uppger, 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.

Revisor 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. Risken 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. *OK*

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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 314 2024



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marianne Pålsson
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