



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KUSTEN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Kusten i Landskrona

Org. nr: 716407-2790

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 448 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

Föreningen bygger upp en buffert för framtida investeringar som vi kan använda när behovet uppstår.

	Investeringsbehov 387 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 planen revideras en gång om året av styrelsen.

	Skuldsättning 6573 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 har haft bra avkastning på sitt sparkapital.

	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 förhandlat direkt med bankerna för bästa räntan. Inga dramatiska förändringar under 2024.

	Energikostnad 146 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

Vi hade en kall vinter 2024 och våra leverantörer har höjd sina priser kraftigt dock fick vi sålt en del el från våra solceller 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

Brf Kusten äger sin mark.

	Årsavgift 995 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

Avgifterna ska vara marknadsmässiga.

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 2024.

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 7/8-2024.

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 66 312 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

HSB Landskrona
HSB Landskrona
Skånska Energi
Landskrona Energi
Länsförsäkringar
Ohlssons, LSR
Terea AB
Cibes Kalea/Hiss i Skåne
Inspecta Sweden AB
Veteranpolen
MBM
Farbkoncept AB

Avtalstyp

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

10

Telia
Agromaskiner
RR El Service avtal
Skårebo Monta

Fiber, Bredband, bredbandstelefon och TV
Serviceavtal
Elektriker.
Administrationstjänst Laddstolpar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Föreningslokalen den 11 juni 2024.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Jörgen Toresson omval	2024 (1 år)
Sekreterare	Lars Wensäter	2022 (2 år) Slutade 11/6-2024
Sekreterare	Catharina Wensäter Adlercerutz	2024 (2år) 50%
Sekreterare	Mia Toresson	2024 (2år) 50%
Ledamot	Ann-Sofie Blidtse Sternberg omval	2023 (2 år)
Ledamot	Hans Assarsson nyval	2023 (2 år)
Ledamot	Lennart Hansson nyval	2023 (2år)
Ledamot		
Utsedd av HSB	Jenny Hjort	

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden under året.

Årsstämman avhölls 11 juni, stämman beslöt enhälligt att anta 2023 års normalstadgar för HSB's bostadsrättsförening.

Firmatecknare var Jörgen Toresson, Lars Wensäter tom 11/6-2024, Lennart Hansson, Ann-Sofie Blidtse Sternberg, Hans Assarsson, Mia Toresson och Catharina Wensäter Adlercreutz två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige är Jörgen Toresson med Lennart Hansson som suppleant.

Revisor

Revisorer har varit Marianne Pålsson nyvald av stämman 2024, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Åsa Stenberg (samman kallande) och Catharina Henrysson valda på stämman 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planen

Kusten Plan har reviderats och uppdaterats liksom HSBs Underhållsplanen.

Verksamhetsåret i korthet under 2024:

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. Diverse arbeten med övriga fastigheten och växtligheten har genomförts löpande under året. Höst- och vårstädning genomfördes liksom filterbyten i köksfläktarna. Det har även genomförts diverse servicearbeten med hjärtstartare, brandsläckare och liknande.

10

Uppstart Projekt Fasad. Bygglovet klart. Provexemplar förevisat medlemmarna som visar ytskikt och kulör.

Två fläktar nya fläktar monterade hos Nilsson & Flodman

Radonmätning utförd och godkänd och inlämnad till Miljöförvaltningen
Landskrona

Byte av tegelbalk hos Marianne Pålsson fönster mot väster

Montering av lastbalansering för Solcellerna

Målat allt det träsvarta pergola, garagen bänkar m.m.

Monterat ny belysning i rabatterna

Lagat taket på Inga & Ullas uteplats under loftgången

Inhandlat och monterat nya möbler till Sjöstugan

Fräst av rötter i rabatterna runt om i trädgården

Bistått med inköp av nya dörrlåset tot. 10st plus 2st. till våra entrédörrar

Monterat nytt stängsel vid syrenhäcken södra huset.

Ny kanal fläkt monterats i soprummet samt förrådsutrymmet i 237:ans entré.

Ekonomi:

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2024 med 3% och uppgick till i genomsnitt till 1036 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% from 1 januari 2025.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 230 005 kronor.

Under året har föreningen amorterat 273 000 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 behov på sikt. Fasaden mot väster bör åtgärdas och förmodligen putsas. Detta kan även medföra att fönsterbytena tidigareläggs. Styrelsen och HSB Landskrona har i samarbete tagit fram visnings material hur en framtida fasad kan se ut och även med hjälp av detta sökt och fått bygglov av kommunen. Föreningen väntar nu på ett upphandlingsunderlag för att kunna presentera för medlemmarna vad kostnader för detta kan bli. Detta för att kunna presentera ett underlag för ett stämmobeslut.

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 2025:

"Kusten Plan 2025" 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.
- 10

- 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 35, varav 27 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Två medlemmar har avlidit under året och tre lägenhetsöverlåtelse har skett.

10 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.

to

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 417	2 333	2 270	2 235	2 237
Resultat efter avskrivningar	725	643	577	711	601
Årets resultat	489	350	405	504	366
Eget kapital	3 487	2 998	2 654	2 255	1 753
Balansomslutning	19 139	18 822	18 918	18 584	18 273
Soliditet (%)	18	16	14	12	10
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	995	966	938	924	924
Fond för yttre underhåll	1 954	2 029	1 905	1 493	1 185
Sparande kr/kvm	448	456	357	440	436
Investeringsbehov kr/kvm	387	280	280	211	212
Skuldsättning kr/boyta	6 573	6 691	6 779	6 911	7 006
Skuldsättning kr/total yta	6 573	6 691	6 779	6 911	7 006
Räntekänslighet (%)	7	7	7	8	8
**Energikostnad kr/kvm	146	137	142	139	130
Årsavgifter/totala intäkter (%)	95	98	94	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	2 029 180	-57 557	343 551	2 997 681
Disposition av föregående års resultat:		-75 649	419 200	-343 551	0
Årets resultat				489 288	489 288
Belopp vid årets utgång	682 507	1 953 531	361 643	489 288	3 486 969

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	361 643
årets vinst	489 288
	850 931

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-122 205
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	234 854
i ny räkning överföres	738 282
	850 931

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

20

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 416 625	2 333 178
Övriga intäkter	3	3 215	57 385
		2 419 840	2 390 563
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-217 078	-151 099
Planerat underhåll	5	-122 205	-298 970
Driftskostnader	6	-526 091	-509 428
Övriga kostnader	7	-279 940	-272 270
Personalkostnader	8	-123 885	-108 870
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-426 012	-413 143
		-1 695 211	-1 753 780
Rörelseresultat		724 629	636 783
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	99 222	37 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-334 563	-331 131
		-235 341	-293 231
Resultat efter finansiella poster		489 288	343 552
Resultat före skatt		489 288	343 552
Årets resultat		489 288	343 551

to

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	15 390 488	15 804 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	39 020	0
		15 429 508	15 804 687
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 430 008	15 805 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 921
Avräkningskonto HSB		1 081 653	1 418 062
Övriga fordringar	15	763	49 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	126 097	45 651
		1 208 513	1 516 847
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 500 000	1 500 000
		2 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 708 513	3 016 847
SUMMA TILLGÅNGAR		19 138 521	18 822 034

to

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		682 507	682 507
Fond för yttre underhåll		1 953 531	2 029 180
		2 636 038	2 711 687
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		361 643	-57 557
Årets resultat		489 288	343 551
		850 931	285 994
Summa eget kapital		3 486 969	2 997 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 193 750	8 124 613
Summa långfristiga skulder		2 193 750	8 124 613
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	13 036 255	7 378 392
Leverantörsskulder		104 689	77 494
Aktuella skatteskulder		4 046	5 289
Övriga skulder	18	1 617	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	311 195	238 565
Summa kortfristiga skulder		13 457 802	7 699 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 138 521	18 822 034

10

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

489 288

343 551

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

426 012

413 143

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

915 300

756 694

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

3 921

-3 021

Förändring av kortfristiga fordringar

-31 996

-52 773

Förändring av leverantörsskulder

27 195

-210 448

Förändring av kortfristiga skulder

73 004

-25 742

Kassaflöde från den löpande verksamheten

987 424

464 710

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-50 833

-58 041

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-50 833

-58 041

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-273 000

-203 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-273 000

-203 000

Årets kassaflöde

663 591

203 669

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 918 062

2 714 392

Likvida medel vid årets slut

3 581 653

2 918 061

10

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 för bostadsdelen dock högst 1 630 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.

10

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättningen		
*Årsavgifter bostäder	2 306 316	2 239 056
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	92 664	92 664
Överlåtelseavgift	4 299	0
Pantförskrivningsavgift	1 098	0
El garage och p-platser, moms	8 392	1 458
El moms	3 856	0
	2 416 625	2 333 178

*Ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Öresavrundning	-37	-8
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 252	7 579
Erhållna bidrag	0	10 618
Ersättning från försäkringsbolag	0	39 196
	3 215	57 385

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	217 078	151 099
	217 078	151 099

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh bostäder	122 205	298 970
	122 205	298 970

10

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Serviceavtal	7 028	13 203
Elavgifter för drivkraft och belysning	53 841	56 247
Uppvärmning, fjärrvärme	187 883	181 826
Vatten och avlopp / VA	96 725	80 342
Sophämtning, avfall, renhållning	39 683	35 299
Fastighetsförsäkringar	30 823	29 272
Fastighetsskatt	42 378	41 316
Städ	24 469	25 481
Snörenhållning	14 375	16 632
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	24 514	23 217
Övriga förvaltningskostnader	0	6 594
Obligatoriska besiktningsskostnader	4 372	0
	526 091	509 429

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	2 642	1 890
Förbrukningsmaterial	17 851	9 042
Kontorsmateriel och trycksaker	2 026	6 181
IT-kostnader	93 086	100 598
Postbefordran	930	1 387
Revisionsarvoden	14 000	11 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	66 313	63 308
Överlåtelseavgift	2 745	0
Pantförskrivningsavgift	572	525
Konsultarvoden	23 859	32 267
Bankkostnader	1 678	1 583
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 638	13 626
Föreningsverksamhet	5 687	3 680
Medlemsavgift HSB	11 800	11 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	77
Lämnade bidrag och gåvor	550	3 620
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	6 121	6 185
Kontrollavgifter och stämpelskatt	10 263	4 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	10 350	0
	279 111	272 269

20

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 200	74 300
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga anställda	29 950	20 400
	107 650	96 200
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	16 235	12 670
	16 235	12 670
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	123 885	108 870

29 950 kr avser utbetalning av lön till MTA.

Not 9 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	903	1 613
Skattefria ränteintäkter	628	42
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	97 691	36 245
	99 222	37 900

Not 10 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	334 563	330 099
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	1 020
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	12
	334 563	331 131

Not 11 Byggnader och mark

Årets anskaffning avser laddstolpar och solceller

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 937 222	19 408 607
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	11 813	528 615
Mark	1 102 000	1 102 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 051 035	21 039 222
Ingående avskrivningar	-5 234 535	-4 829 392
Årets avskrivningar	-426 012	-405 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 660 547	-5 234 535
Utgående redovisat värde	15 390 488	15 804 687
Taxeringsvärden byggnader	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	29 000 000	29 000 000

20

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 463	51 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 463	51 463
Ingående avskrivningar	-51 463	-43 463
Årets avskrivningar		-8 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 463	-51 463
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Fasadrenovering

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	470 575
Inköp	39 020	
Omklassificeringar	0	-470 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 020	0
Utgående redovisat värde	39 020	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30	10
Andra kortfristiga fordringar	733	1 535
Moms	0	47 668
	763	49 213

60

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förbetald försäkring	31 760	30 823
Upplupna ränteintäkter	91 337	11 828
Förutbetalda kostnader	3 000	3 000
	126 097	45 651

Not 17 Långfristiga skulder

13 036 255 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 2024 var 273 000 kr.

Den faktiska amorteringen för 2025 blir 173 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 365 005 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 036 255	7 378 392
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 193 750	8 124 613
	15 230 005	15 503 005

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	1 207	0
Lagstadgade sociala avgifter	410	0
	1 617	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	205 676	191 511
Upplupna räntekostnader	6 227	1 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 292	45 682
	311 195	238 565

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

To

Not Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

Pantbrev i fastighet

varav i eget förvar

2024-12-31

2023-12-31

17 500 000

17 500 000

0

0

17 500 000

17 500 000

Landskrona den 27/2 2025



Jörgen Toresson

Ordförande



Hans Assarsson



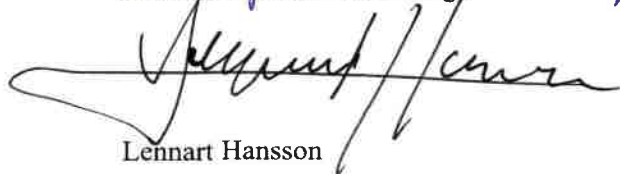
Jenny Hjorth

Catharina Wensäter

Catharina Wensäter



Ann-Sofie Bildse Sternberg



Lennart Hansson



Mia Toresson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3 - 2025



Thaha Osman

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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Annan 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 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. 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, förfälskning, 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.

to

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 2024-01-01–2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlopande 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 10 / 3 - 2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marianne Pålsson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 tillfredsställande. 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