



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2021



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# KUSTEN



Styrelsen för HSB Brf Kusten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 57 476 kronor.

Trappstädning och inre renhållning har till en början skötts av Lindis Städ som senare ersattes av MGS Service AB.

Vicevärd har sedan årsskiftet varit Peter Olsson.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 18 000 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

#### Avtalstyp

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



|                         |  |
|-------------------------|--|
| MGS Service AB          | Städning                                   |
| Hiss i Skåne            | Hissavtal                                  |
| Inspecta Sweden AB      | Hissavtal                                  |
| Råga Hörstad Plantskola | Trädgårdsskötsel, Uppsagt till 2022.       |
| Veteranpolen            | Målning                                    |
| MBM                     | Snickerier mm.                             |
| Telia                   | Fiber, Bredband, bredbandstelefonti och TV |
| Agromaskiner            | Serviceavtal                               |

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls, med hänsyn till covid, i Prenads lokaler den 16 juni kl. 17.00

| Styrelsens sammansättning under året |                                   | Vald år     |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Ordförande                           | Jörgen Toresson omval             | 2021 (1 år) |
| Sekreterare                          | Lars Wensäter                     | 2020 (2 år) |
| Ledamot                              | Per Wedenius                      | 2020 (2 år) |
| Ledamot                              | Ann-Sofie Blidtse Sternberg omval | 2021 (2 år) |
| Utsedd av HSB                        | Kitt Christiansen                 |             |

Luiba Jönsson slutade sitt uppdrag som Ledamot på stämman.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden under året.

Firmatecknare var Jörgen Toresson, Lars Wensäter, Per Wedenius 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 Eva Ohlson med Christer Zedig som suppleant, omvalda av stämman 2021, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Persson, sammankallande, samt Mia Toresson. Valda på stämman Catharina Wensäter Adlercreutz, sammankallande, nyval 1 år och Mia Toresson omval 1 år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetssyn

Okulärsyn av fastigheten har utförts under året enligt plan för framtida underhållsarbeten.

#### Vicevärd

Sedan årsskiftet är Peter Olsson vicevärd.

#### Planen

Kusten Plan har reviderats och uppdaterats liksom Underhållsplanen.

#### Verksamhetsåret i korthet under 2021:

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 två hade godkända värden. De två med för höga värden håller på att mätas om.

Samtliga murarna mot havet har högtryckstvättats och den norra har renoverats, murats upp och putsats. Även grinden har renoverats.

Hissen i södra huset har servats och åtgärdats.

Garantibesiktning av takprojektet ska genomföras 2022.

Det har utförts kanalrensning, service, injustering samt byte av tre motorer i fläktsystemet.

Rondellen på infarten till Kusten har asfalterats.

Skärmväggarna mellan altanerna på nedre botten har målats.

OVK och energideklaration kommer att utföras våren 2022.

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

### **Ekonomi:**

Årsavgifterna höjdes inte från den 1 januari 2021 utan kvarstod på samma nivå som 2020 och uppgick till i genomsnitt 924 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 012 399 kronor.

Under året har föreningen amorterat 219 788 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.

Under 2022 kommer diverse mindre underhållsarbeten och målning att genomföras. Den skadade lägenheten som är föremål för tvist kommer att åtgärdas. Dock är det osäkert hur mycket av kostnaderna som föreningen tvingas betala.

Föreningen har en god ekonomi och inga större kostnader finns i underhållsplanen de närmaste åren.

Dock kommer vi att drabbas av diverse taxehöjningar och styrelsen anser det viktigt att föreningen har en ekonomisk buffert för investeringar och oförutsedda utgifter. Därför beslöts om en avgiftshöjning på 1,5%

### **Projektplan 2022:**

"Kusten Plan 2022" är styrelsens under 2021 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.

Ingen lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Femton 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 infoblad delats ut i anslutning till hantverkarbesök, ombyggnad av Strandvägen och vattenavstängningar.

Under året har på grund av coronapandemin de olika formerna av medlemsaktiviteter som föreningen och Kul på Kusten brukat anordna i princip helt uteblivit. Dock har höststädning och grillningar i föreningens regi hållits.



| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>        | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                     | 2 235       | 2 237       | 2 197       | 2 124       | 2 014       |
| Resultat efter avskrivningar        | 710         | 600         | 643         | 284         | 179         |
| Årets resultat                      | 502         | 365         | 375         | 12          | -117        |
| Eget kapital                        | 2 255       | 1 753       | 1 388       | 1 013       | 1 001       |
| Balansomslutning                    | 18 584      | 18 273      | 18 134      | 18 120      | 18 217      |
| Soliditet (%)                       | 12          | 10          | 8           | 6           | 5           |
| *Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2 | 924         | 924         | 907         | 887         | 869         |
| Fond för yttre underhåll            | 1 493       | 1 185       | 792         | 692         | 649         |

\*Ingår vatten, värme, renhållning och garage

### Förändring av eget kapital

|  | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Ansamlad<br/>Förlust</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 682 504                       | 1 185 395                           | -479 649                    | 364 756                   | 1 753 006        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                               | 307 445                             | 57 311                      | -364 756                  | 0                |
| Årets resultat                             |                               |                                     |                             | 501 824                   | 501 824          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>682 504</b>                | <b>1 492 840</b>                    | <b>-422 338</b>             | <b>501 824</b>            | <b>2 254 830</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |               |
|------------------|---------------|
| ansamlad förlust | -422 339      |
| årets vinst      | 501 824       |
|                  | <b>79 485</b> |

|  |               |
|--|---------------|
| disponeras så att  |               |
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad     | -125 132      |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 537 000       |
| i ny räkning överföres   | -332 383      |
|  | <b>79 485</b> |

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



## Resultaträkning

|   | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror   | 2   | 2 234 909                 | 2 236 549                 |
| Övriga intäkter   | 3   | 0                         | 1 199                     |
|   |     | <b>2 234 909</b>          | <b>2 237 748</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                           |                           |
| Reparationer  | 4   | -140 346                  | -147 143                  |
| Planerat underhåll  | 5   | -125 132                  | -252 555                  |
| Driftskostnader   | 6   | -522 013                  | -531 709                  |
| Övriga kostnader  | 7   | -242 489                  | -225 030                  |
| Personalkostnader   | 8   | -102 260                  | -87 742                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -393 138                  | -393 137                  |
|   |     | <b>-1 525 378</b>         | <b>-1 637 316</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>709 531</b>            | <b>600 432</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 9   | 8 811                     | 3 013                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 10  | -216 518                  | -238 689                  |
|   |     | <b>-207 707</b>           | <b>-235 676</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>501 824</b>            | <b>364 756</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>501 824</b>            | <b>364 756</b>            |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>501 824</b>            | <b>364 756</b>            |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 11         | 16 080 203        | 16 465 341        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 12         | 16 000            | 24 000            |
|  |            | <b>16 096 203</b> | <b>16 489 341</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 13         | 500               | 500               |
|  |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>16 096 703</b> | <b>16 489 841</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB                          |            | 449 905           | 747 153           |
| Övriga fordringar                            | 14         | 1 078             | 4 761             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 36 488            | 31 248            |
|  |            | <b>487 471</b>    | <b>783 162</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |            |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                     |            | 2 000 000         | 1 000 000         |
|  |            | <b>2 000 000</b>  | <b>1 000 000</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 487 471</b>  | <b>1 783 162</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>18 584 174</b> | <b>18 273 003</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 682 507           | 682 507           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 492 840         | 1 185 395         |
|  |            | <b>2 175 347</b>  | <b>1 867 902</b>  |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -422 339          | -479 650          |
| Årets resultat                               |            | 501 824           | 364 756           |
|  |            | <b>79 485</b>     | <b>-114 894</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 254 832</b>  | <b>1 753 008</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16         | 10 150 613        | 13 718 649        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>10 150 613</b> | <b>13 718 649</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16         | 5 861 786         | 2 513 538         |
| Leverantörsskulder                           |            | 26 859            | 10 631            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 2 888             | 2 108             |
| Övriga skulder                               | 17         | 36 642            | 33 072            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 250 554           | 241 997           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>6 178 729</b>  | <b>2 801 346</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>18 584 174</b> | <b>18 273 003</b> |



## 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 1 459 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

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsättningen</b>                     |                  |                  |
| Årsavgifter bostäder                         | 2 141 772        | 2 141 772        |
| Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms | 92 664           | 92 664           |
| Överlåtelseavgift                            | 0                | 1 183            |
| Pantförskrivningsavgift                      | 473              | 930              |
|  | <b>2 234 909</b> | <b>2 236 549</b> |

## Not 3 Övriga intäkter

|   | 2021     | 2020         |
|---|----------|--------------|
| Öresavrundning                            | 0        | 0            |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 0        | 1 199        |
|   | <b>0</b> | <b>1 199</b> |

## Not 4 Reparationer

|                        | 2021           | 2020           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer, bostäder | 140 346        | 147 143        |
|                        | <b>140 346</b> | <b>147 143</b> |

## Not 5 Planerat underhåll

|                      | 2021           | 2020           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Planerat UH bostäder | 125 132        | 252 555        |
|                      | <b>125 132</b> | <b>252 555</b> |

## Not 6 Driftskostnader

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, Grundavtal          | 64 505         | 79 743         |
| Serviceavtal                           | 4 250          | 4 250          |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 48 211         | 48 396         |
| Uppvärmning, fjärrvärme                | 187 237        | 173 422        |
| Vatten                                 | 86 260         | 80 404         |
| Sophämtning                            | 32 223         | 34 040         |
| Fastighetsförsäkringar                 | 24 625         | 24 162         |
| Övriga försäkringar                    | 0              | 10 863         |
| Kabel-TV                               | 6 704          | 13 355         |
| Fastighetsskatt                        | 37 934         | 37 154         |
| Städ                                   | 26 790         | 24 450         |
| Snörenhållning                         | 3 275          | 1 470          |
|  | <b>522 014</b> | <b>531 709</b> |

### Not 7 Övriga kostnader

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier                        | 3 479          | 3 760          |
| Förbrukningsmaterial                           | 4 492          | 13 324         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                 | 1 865          | 870            |
| Datakommunikation                              | 85 113         | 92 860         |
| Postbefordran                                  | 874            | 860            |
| Revisionsarvoden                               | 10 075         | 9 675          |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 57 476         | 57 474         |
| Överlåtelseavgift                              | 0              | 1 183          |
| Pantförskrivningsavgift                        | 0              | 473            |
| Konsultarvoden                                 | 45 248         | 20 847         |
| Bankkostnader                                  | 1 482          | 2 180          |
| Föreningsstämma/styrelsemöte                   | 10 327         | 771            |
| Föreningsverksamhet                            | 2 218          | 1 173          |
| Medlemsavgift HSB                              | 11 800         | 11 800         |
| Övriga kostnader, avdragsgilla                 | 294            | 1 065          |
| Lämnade bidrag och gåvor                       | 409            | 734            |
| Drivmedel                                      | 816            | 58             |
| Rep och underhåll av maskiner och inventarier  | 6 522          | 5 924          |
|  | <b>242 490</b> | <b>225 031</b> |

### Not 8 Anställda och personalkostnader

|   | 2021           | 2020          |
|---|----------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                     |                |               |
| Styrelsearvode  | 68 200         | 63 734        |
| Arvode föreningsvald revisor                            | 1 500          | 1 500         |
| Arvode vicevärd   | 18 000         | 12 000        |
| Arvode valberedning                                     | 3 000          | 0             |
|   | <b>90 700</b>  | <b>77 234</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                |                |               |
| Sociala kostnader                                       | 11 560         | 10 508        |
|   | <b>11 560</b>  | <b>10 508</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>102 260</b> | <b>87 742</b> |

### Not 9 Ränteintäkter

|   | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| Ränteintäkter bank                          | 1 003        | 1 867        |
| Ränteintäkter från kortfristiga placeringar | 7 808        | 1 146        |
|   | <b>8 811</b> | <b>3 013</b> |

### Not 10 Räntekostnader

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 216 518        | 238 689        |
|   | <b>216 518</b> | <b>238 689</b> |

### Not 11 Byggnader och mark

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 408 607        | 19 408 607        |
| Mark  | 1 102 000         | 1 102 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>20 510 607</b> | <b>20 510 607</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 045 268        | -3 660 130        |
| Årets avskrivningar                             | -385 136          | -385 138          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 430 404</b> | <b>-4 045 268</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 080 203</b> | <b>16 465 339</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 18 200 000        | 18 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 5 600 000         | 5 600 000         |
|   | <b>23 800 000</b> | <b>23 800 000</b> |

### Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 51 463         | 51 463         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>51 463</b>  | <b>51 463</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -27 463        | -19 463        |
| Årets avskrivningar                             | -8 000         | -8 000         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-35 463</b> | <b>-27 463</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 000</b>  | <b>24 000</b>  |

### Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|------------|
| Andelar HSB                                     | 500        | 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Not 14 Övriga fordringar

|             | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 1 078        | 4 761        |
|             | <b>1 078</b> | <b>4 761</b> |

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förbetald försäkring           | 25 363        | 24 625        |
| Förutbetalda kostnader         | 0             | 6 623         |
| Uppl ränta på bunden placering | 3 378         | 0             |
|                                | <b>28 741</b> | <b>31 248</b> |

#### Not 16 Långfristiga skulder

5 861 786 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. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 219 788 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 913 459 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

|  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 5 861 786         | 2 513 538         |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 10 150 613        | 13 718 649        |
|  | <b>16 012 399</b> | <b>16 232 187</b> |

#### Not 17 Övriga skulder

|                              | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt        | 25 859        | 22 717        |
| Lagstadgade sociala avgifter | 10 783        | 10 355        |
|                              | <b>36 642</b> | <b>33 072</b> |

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter          | 188 875        | 186 676        |
| Upplupna räntekostnader                      | 16 441         | 16 802         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 45 238         | 38 519         |
|  | <b>250 554</b> | <b>241 997</b> |

#### Not Eventualförpliktelser

|                       | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0          | 0          |
|                       | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

### Not Ställda säkerheter

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Pantbrev i fastighet                    | 17 500 000        | 17 500 000        |
| varav i eget förvar                     | 0                 | 0                 |
|   | <b>17 500 000</b> | <b>17 500 000</b> |

Landskrona den 23/2 2022



Jörgen Toresson  
Ordförande



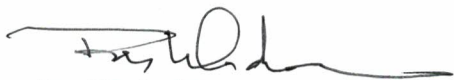
Lars Wensäter



Ann-Soffie Bildtse Sternberg



Kitt Christiansen



Per Wadenius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2022



Camilla Bakklund  
BoRevision Sverige AB  
utsedd av HSB Riksförbund revisor



Eva Ohlson  
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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 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.

### 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, 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions 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:

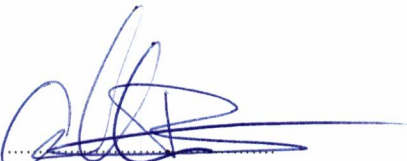
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 3/3-2022



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Ohlson  
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](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor