



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TEGSKIFTET




STYRELSEN FÖR HSB Brf Tegskiftet

Org. nr: 744000-0482

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 217 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

Måttligt vilket är bra för framtida investeringsbehov.

	Investeringsbehov 103 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

Föreningen arbetar med en underhållsplan om 50 år som uppdateras årligen.

	Skuldsättning 1928 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

Ligger lågt.

	Räntekänslighet 2,7 %	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

Låg, vilket är en trygghet i dagens ränteläge

	Energikostnad 175 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

Normal, men föreningen ser ändå över möjliga framtida besparingar

	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

Nej, föreningen äger marken och påverkas inte av tomträttsavgäld.

	Årsavgift 748 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

Bra, höjdes 20240101 med 1,5% för att ha beredskap för kommande ökade kostnader.

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 Tegskiftet 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 1966.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9/9-2019.
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastighetsuppgifter

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tegskiftet 1 med adress Enoch Thulins väg 28 A-C, 30 A-C & 32 A-C. Fastigheten innehåller 192 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt med en total yta av 14 131 kvm samt 144 bilplatser.
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 358 220 kr.
Trappstädning och inre renhållning har skötts av Ultra Clean till en kostnad om 224 627 kr.

Föreningen har en anställd fastighetskötare.

Arvode till styrelsen har utgått med 85 042 kronor, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Landskrona	Ekonomisk förvaltning
Skånska Energi	Elavtal ("grön-el")
Landskrona Kommun	Fjärrvärme samt el/nät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Ohlssons, LSR	Renhållning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Kent Angelison	2023 (1 år)
Vice ord	Jan-Erik Söderberg	2023 (1 år)
Sekreterare	Elisabeth Norberg	2023 (2 år)
Ledamot	Lotta Stenbeck	2023 (2 år)
Ledamot	Petar Tosovic	2023 (2 år)
Ledamot	André Eklind	2023 (1 år)
Ledamot	Stefan Jönsson	2023 (2 år)

Utsedd av HSB Hassan Rachid

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Kent Angelison, Jan-Erik Söderberg och André Eklind.

Styrelsen har hållit 9 st sammanträden.

Firmatecknare är Kent Angelisson, Petar Tosovic, Elisabeth Norberg och Lotta Stenbeck, två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Christer Andersson med Kent Angelison som suppleant.

Revisor

Revisorer har varit Carl Fagergren, valda av föreningen samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Emil Persson och Mats Stenbeck.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av fasadskivor och takpapp på överbyggnaderna på taken i samtliga hus.

Byte av låssystem i samtliga hus

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2023 med 2% och uppgick till i genomsnitt 748 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2024 med 1,5%.

Årsavgifterna kommer under 2024 kommer att uppgå till i genomsnitt 758 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 896 021 kronor.

Under året har föreningen amorterat 349 180 kronor.

Fastigheten

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-19. Underhållsplanen är uppdaterad.

Närvarande: Kent Angelison, Jan Söderberg, Christer Andersson och Jari Mäntyniemi.

Resultatet av besiktningen:

Hus 28, Byte ventilgaller friskluft samt montering av ventil mot entré, för att taga bort undertrycket.

Hus 30, byte av toppnäten för båda frisklufts uttagen.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2024, hyres- och avgiftsutveckling, lån och investeringar

Likviditeten är god.

Framtida Investering och Underhåll

Laddstation för Elbilar.

Solceller på taken är under utredning.

Nödbelysning i trapphusen.

Ny inredning i hissarna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 248. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 252, varav 193 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett.

Fritidsverksamhet:

Korvgrillning ärtsoppa samt kaffe med dopp. Grillafton Ingvar Svensson Tackar alla som deltagit och gjort denna tid meningsfull.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 161	10 910	10 894	10 691	10 593
Resultat efter avskrivningar	7 014	1 774	1 821	1 649	1 961
Årets resultat	6 335	1 304	1 409	1 187	1 485
Eget kapital	12 196	11 334	10 030	8 622	7 434
Balansomslutning	41 493	40 968	39 768	39 052	38 076
Soliditet (%)	29	28	25	22	20
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	734	734	719	719
Fond för yttre underhåll	3 837	2 923	631	0	960
*Årsavgifter/kvm	748	734	0	0	0
Energikostnad/kvm	175	173	0	0	0
Skuld/kvm (total yta)	1 928	1 811	0	0	0
Skuld/kvm (bostadsyta)	2 003	0	0	0	0
Sparande /kvm (total yta)	217	191	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0	0
Årsavgifternas andel i %	89	0	0	0	0
Investeringsbehov	103	103	0	0	0

*El ingår inte.

Alla nyckeltal är inte jämförbara mot föregående år då beräkningsgrunden har ändrats.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Inbetalda Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	531 300	988 700	2 922 590	5 587 908	1 303 906	11 334 404
Disposition av föregående års resultat:			914 467	389 439	-1 303 906	0
Årets resultat					861 234	861 234
Belopp vid årets utgång	531 300	988 700	3 837 057	5 977 347	861 234	12 195 638

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 977 346
årets vinst	861 234
	6 838 580
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-806 742
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 005 914
i ny räkning överföres	6 639 408
	6 838 580

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 161 296	10 909 724
Övriga intäkter	3	261 868	63 682
		11 423 164	10 973 406
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-946 768	-1 406 036
Planerat underhåll	5	-806 743	0
Driftskostnader	6	-4 786 788	-4 670 735
Övriga kostnader	7	-1 072 136	-926 062
Personalkostnader	8	-867 481	-830 441
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 402 671	-1 366 082
		-9 882 587	-9 199 356
Rörelseresultat		1 540 577	1 774 050
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 456	6 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-686 798	-476 943
		-679 342	-470 144
Resultat efter finansiella poster		861 235	1 303 906
Resultat före skatt		861 235	1 303 906
Årets resultat		861 234	1 303 906

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	31 825 536	33 199 483
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	64 421	93 145
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 363 968	0
		34 253 925	33 292 628
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 254 425	33 293 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		6 935 749	7 455 273
Övriga fordringar	15	52 149	-3 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	250 546	223 160
		7 238 444	7 674 972
Summa omsättningstillgångar		7 238 444	7 674 972
SUMMA TILLGÅNGAR		41 492 869	40 968 100

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		988 700	988 700
Uppåtelseavgifter		531 300	531 300
Fond för yttre underhåll		3 837 057	2 922 590
		5 357 057	4 442 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 977 346	5 587 907
Årets resultat		861 234	1 303 906
		6 838 580	6 891 813
Summa eget kapital		12 195 637	11 334 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	24 728 833	27 245 201
Summa långfristiga skulder		24 728 833	27 245 201
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 516 368	349 180
Leverantörsskulder		472 829	528 632
Aktuella skatteskulder		22 976	16 871
Övriga skulder	19	127 188	132 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 429 038	1 361 603
Summa kortfristiga skulder		4 568 399	2 388 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 492 869	40 968 100

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		861 234	1 303 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 402 671	1 366 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 263 905	2 669 988
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-42 312	5 416
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 683	55 311
Förändring av leverantörsskulder		-55 803	190 020
Förändring av kortfristiga skulder		68 517	55 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 193 624	2 975 862
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 363 968	-3 841 955
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 363 968	-3 841 955
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-349 180	-349 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-349 180	-349 180
Årets kassaflöde		-519 524	-1 215 273
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 455 273	8 670 548
Likvida medel vid årets slut		6 935 749	7 455 275

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:	2,12%
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.

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

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Hysesintäkter lokaler, ej moms	16 800	16 800
Årsavgifter bostäder	10 173 876	9 974 448
Hysesintäkter lokaler, moms	650 820	587 076
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-25 800	-14 200
Hysesintäkter p-platser, ej moms	345 600	345 600
	11 161 296	10 909 724

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Öresavrundning	-36	-22
Gemensamhetslokal	22 450	11 650
Gästrum / Övernattningsrum	41 750	19 750
Påminnelseavgift	300	0
Överlåtelseavgift	28 886	20 536
Pantförskrivningsavgift	12 264	9 618
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	18 292	2 150
Ersättning från försäkringsbolag	3 500	0
Erhållna bidrag	134 462	0
	261 868	63 682

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	946 768	1 406 036
	946 768	1 406 036

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH bostäder	806 743	0
	806 743	0

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Serviceavtal	168 908	62 091
Elavgifter för drivkraft och belysning	425 871	304 234
Uppvärmning, fjärrvärme	1 480 538	1 419 977
Vatten	635 254	719 087
Sophämtning	727 597	662 223
Fastighetsförsäkringar	173 785	163 349
Övriga försäkringar	76 466	77 282
Kabel-TV	71 958	70 550
Fastighetsskatt	331 528	318 088
Städ	224 627	330 685
Reparation av markytor, övrigt	12 440	0
Uttagsskatt	103 241	131 687
Övriga förvaltningskostnader	594	0
Snörenhållning	13 385	5 675
Arbetskläder och skyddsmaterial	3 498	3 362
Hyra förråd	3 444	5 288
Trädgårdsskötsel, grundavtal	105 668	140 941
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	15 088	37 197
Övriga fordonskostnader	2 210	0
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	209 847	219 020
Datorutrustning och programvara	840	0
	4 786 787	4 670 736

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	3 426	28 611
Förbrukningsmaterial	85 033	48 559
Kontorsmateriel och trycksaker	17 564	15 385
Datakommunikation	57 621	16 728
Postbefordran	8 267	6 859
Revisionsarvoden	22 725	16 275
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	358 221	332 505
Överlåtelseavgift	28 455	20 458
Pantförskrivningsavgift	13 126	10 616
Konsultarvoden	7 719	32 094
Bankkostnader	7 835	7 654
Föreningsstämma/styrelsemöte	49 374	45 924
Föreningsverksamhet	23 925	37 401
Medlemsavgift HSB	61 600	61 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	7 870	3 631
Lämnade bidrag och gåvor	1 960	620
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	117 790	22 696
Tvättmedel	106 312	126 726
Drivmedel	9 570	10 800
Försäkring och skatt på fordon	927	952
Telefon	62 382	53 847
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	7 991	7 531
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	7 846	7 778
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	10 813
	1 072 139	926 063

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	85 042	83 425
Löner och övriga ersättningar till personal	555 994	548 840
	641 036	632 265
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	226 445	198 176
	226 445	198 176
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	867 481	830 441

Not 9 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	6 790	6 784
Skattefria ränteintäkter	588	15
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	78	0
	7 456	6 799

Not 10 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	686 680	476 875
Kostnadsränta för skatter och avgifter	118	68
	686 798	476 943

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 100 193	57 258 238
Årets anskaffning		3 841 955
Markanläggningar	2 169 669	2 169 669
Mark	2 888 395	2 888 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 158 257	66 158 257
Ingående avskrivningar	-32 958 774	-31 621 416
Årets avskrivningar	-1 373 947	-1 337 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 332 721	-32 958 774
Utgående redovisat värde	31 825 536	33 199 483
Taxeringsvärden byggnader	100 963 000	100 963 000
Taxeringsvärden mark	28 681 000	28 681 000
	129 644 000	129 644 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	422 654	422 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422 654	422 654
Ingående avskrivningar	-329 509	-300 785
Årets avskrivningar	-28 724	-28 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 233	-329 509
Utgående redovisat värde	64 421	93 145

Not 13 Pågående nyanläggningar

Pågående arbete avser renovering av taket, solceller och laddstolpar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	2 363 968	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 363 968	0
Utgående redovisat värde	2 363 968	0

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	13 313	15
Fordringar Hyror och avgifter	38 836	-3 476
	52 149	-3 461

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förbetald försäkring	198 183	173 785
Förutbetalda kostnader	52 363	49 375
	250 546	223 160

Not 17 Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	531 300	988 700	2 922 590	5 587 908	1 303 906	11 334 404
Disposition av föregående års resultat:			914 467	389 439	-1 303 906	0
Årets resultat					861 234	861 234
Belopp vid årets utgång	531 300	988 700	3 837 057	5 977 347	861 234	12 195 638

Not 18 Långfristiga skulder

2 516 368 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Den faktiska amorteringen under 2022 för den totala skulden är 349 180 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 25 499 301 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	2 516 368	349 180
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 728 833	27 245 201
	27 245 201	27 594 381

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	43 778	44 061
Lagstadgade sociala avgifter	33 648	33 689
Redovisningskonto för moms	49 762	54 460
	127 188	132 210

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	984 938	927 798
Upplupna räntekostnader	96 511	100 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 655	280 680
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	59 934	52 781
	1 429 038	1 361 603

Not 21 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser Fastigo	8 412	8 084
	8 412	8 084

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	35 417 500	35 417 500
varav i eget förvar	0	0
	35 417 500	35 417 500

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Kent Angelison
Ordförande

Petar Tosovic

Elisabeth Norberg

Lotta Stenbeck

Hassan Rachid

Stefan Jönsson

Jan-Erik Söderberg

André Eklind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512672454

Dokument

744000-0482 HSB Brf Tegskiftet i Landskrona för
20230101-20231231
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-03-12 10:07:59 CET (+0100) av Kitt
Christiansen (KC)
Färdigställt 2024-03-14 09:17:18 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Kent Angelison (KA)
HSB Brf Tegskiftet
kcangelison@gmail.com
+46723242774



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT ANGELISON"
Signerade 2024-03-13 14:21:42 CET (+0100)

André Eklind (AE)
HSB Brf Tegskiftet
andre.eklind@gmail.com
+46706386775



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roy
André Eklind"
Signerade 2024-03-12 10:11:25 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512672454

Stefan Jönsson (SJ)
HSB Brf Tegskiftet
Stefan.jonsson2990@gmail.com
+46708319042



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jerker Stefan Jönsson"
Signerade 2024-03-12 20:28:29 CET (+0100)

Elisabeth Norberg (EN)
HSB Brf Tegskiftet
aeenorberg@gmail.com
+46733945199



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Evelina Elisabeth Norberg"
Signerade 2024-03-12 10:09:22 CET (+0100)

Hassan Rachid (HR)
HSB Brf Tegskiftet
hassan.rachid@hsb.se
+46760049934



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HASSAN RACHID"
Signerade 2024-03-13 14:35:26 CET (+0100)

Lotta Stenbeck (LS)
HSB Brf Tegskiftet
lottastenbeck@hotmail.com
+46766113564



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOTTA STENBECK"
Signerade 2024-03-12 10:39:36 CET (+0100)

Petar Tosovic (PT)
HSB Brf Tegskiftet
peter@skylthallare.com
+46736485234



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Petar Tosovic"
Signerade 2024-03-12 11:47:15 CET (+0100)

Jan-Erik Söderberg (JS)
HSB Brf Tegskiftet
jansod01@gmail.com
+46704452711



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-
ERIK SÖDERBERG"
Signerade 2024-03-12 11:36:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512672454

Carl Fagergren (CF)
HSB Brf Tegskiftet
carl.fagergren@borevision.se
+46738680141



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"
Signerade 2024-03-14 08:21:17 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
HSB Brf Tegskiftet
Thaha.Osman@Borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2024-03-14 09:17:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tegskiftet i Landskrona, org.nr. 744000-0573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tegskiftet 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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Tegskiftet 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512821320

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Tegskiftet i Landskrona
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-03-13 17:04:13 CET (+0100) av Kitt
Christiansen (KC)
Färdigställt 2024-03-14 09:17:09 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Carl Fagergren (CF)
HSB Brf Tegskiftet
carl.fagergren@borevision.se
+46738680141



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"
Signerade 2024-03-14 08:21:01 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
HSB Brf Tegskiftet
Thaha.Osman@Borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-03-14 09:17:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 pantar: 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