



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**VÄSTERPARK**





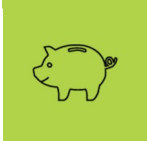
# STYRELSEN FÖR HSB Brf Väster Park

Org. nr: 769619-4542

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

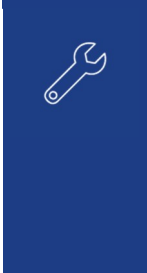
2025-01-01 - 2025-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 408 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

Tillfälligt sparande för att möta framtids kostnader

	<b>Investeringsbehov</b> 195 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.	
---	--	---	--	--

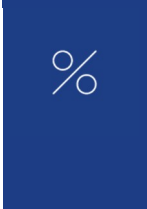
#### Styrelsens kommentarer

Följer fastlagd underhållsplan

	<b>Skuldsättning</b> 10822 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

Ung förening med initialt stora skulder

	<b>Räntekänslighet</b> 11,7 %	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

Se ovan

	<b>Energikostnad</b> 119 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

Ett modernt värme och ventilationssystem

	<b>Tomträtt</b> 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

Ingen kommentar

	<b>Årsavgift</b> 925 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

I paritet med liknande bostäder

*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 Väster Park i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2008-10-20.

Brf Väster Park i Landskrona äger Rom 1 som delats upp vid en tredimensionell fastighetsbildning och formellt får fastighetsbeteckningen Rom 5.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Rom 5 med adress Italiengatan 41, vilken innehåller 22 lägenheter med en total yta av 2 057 kvm.

Fastigheten har förvärvats i september 2016.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27 med efterföljande middag.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Carsten Mörck	2025 (1 år)
Vice ordf	Thomas Bardby	2024 (2 år)
Sekreterare	Lisbeth Jönsson Heurlin	2025 (2 år)
Ledamot	Bertil Svensson	2025 (2 år)
Ledamot utsedd av HSB	Catarina Jankkila	

Lisbeth Jönsson Heurlin har lämnat sin post pga. sjukdom. Som ny ledamot har valts Henrik Holmgren tom nästa ordinarie stämma.

Firmatecknare är styrelseledamöterna, Carsten Mörck, Lisbeth Jönsson Heurlin, Thomas Bardby och Bertil Svensson två i förening. Henrik Holmgren har ersatt Lisbeth Jönsson Heurlin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 st. protokollförda möten och spontanmöten i samband med sociala aktiviteter.

Revisor har varit Helene Sjöström från Forvis Mazars AB. Av föreningen vald revisor har varit Torsten Kroon.

Valberedning har varit Sten Olsson.  
HSB Landskrona har svarat för vicevärdskapet.  
Föreningen har inga anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Filterbyte i respektive lägenhets ventilationssystem har bytts två gånger i FTX-aggregatet.  
Extrastämma har hållits 25-10-22 i anledning av etablering av laddstolpar. Propositionen avslogs av stämman, varför frågan inte längre är aktuell.  
Föreningen har hållit två mingelkvällar.  
I december utbröt brand i en lägenhet med väsentlig rökutveckling. Saneringsarbete vidtogs omedelbart. Restaurering kommer att påbörjas i början av 2026 och färdigställas så snart möjligt.

### **Underhåll:**

Styrelsen har tillsammans med HSB Landskrona uppdaterat vår underhållsplan.

### **Framtida underhåll:**

Avsättning för planerat underhåll enligt fastställd underhållsplan.

### **Ekonomi:**

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2026 med 2 %.

En bostadsrättsförening kan redovisa underskott under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 261 130 kronor.  
Under året har föreningen amorterat 250 000 kronor.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Restaurering efter branden fortgår.

### ***Medlemsinformation***

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 39. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 40, varav 23 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 023	1 837	1 533	1 403	1 382
Resultat efter avskrivningar	785	578	356	279	339
Årets resultat	322	310	160	63	51
Eget kapital	41 244	40 922	40 611	40 451	40 388
Balansomslutning	63 903	63 709	64 136	64 186	64 365
Soliditet (%)	65	64	63	63	63
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	925	841	701	637	619
Fond för yttre underhåll	1 202	1 020	926	797	692
Sparande kr/m2	408	407	347	282	273
Investeringsbehov kr/m2	195	195	170	169	184
Skuldsättning kr/m2	10 822	10 944	11 308	11 430	11 551
Skuldsättning/bostadsrättsyta kr/m2	10 822	10 944	11 308	11 430	11 551
Energikostnad kr/m2	119	112	96	92	93
Räntekänslighet (%)	11,7	13,0	16,1	17,9	18,5
Ärsavgifter/totala intäkter (%)	94,0	94,2	93,4	93,4	93,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 478 500	1 020 106	-887 416	310 353	<b>40 921 543</b>
Disposition					
enligt stämmobeslut		182 201	128 152	-310 353	<b>0</b>
Årets resultat				322 264	<b>322 264</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 478 500</b>	<b>1 202 307</b>	<b>-759 264</b>	<b>322 264</b>	<b>41 243 807</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-759 265
årets vinst	322 264
	<b>-437 001</b>
behandlas så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-15 674
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	170 000
i ny räkning överföres	-591 327
	<b>-437 001</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 022 546	1 836 612
Övriga rörelseintäkter	3	15 385	-9
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 037 931</b>	<b>1 836 603</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-500 847	-515 260
Övriga externa kostnader	5	-192 957	-190 751
Personalkostnader	6	-56 901	-50 502
Avskrivningar		-502 221	-502 221
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 252 926</b>	<b>-1 258 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>785 005</b>	<b>577 869</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	48 682	62 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-511 423	-330 492
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-462 741</b>	<b>-267 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>322 264</b>	<b>310 353</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>322 264</b>	<b>310 353</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>322 264</b>	<b>310 353</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	60 887 790	61 390 011
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 887 790</b>	<b>61 390 011</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 888 290</b>	<b>61 390 511</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	456 366	686 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 862	82 482
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>514 228</b>	<b>768 691</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar HSB	14	2 500 000	1 550 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 500 000</b>	<b>1 550 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 014 228</b>	<b>2 318 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 902 518</b>	<b>63 709 202</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		40 478 500	40 478 500
Fond för yttre underhåll		1 202 307	1 020 106
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 680 807</b>	<b>41 498 606</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-759 265	-887 416
Årets resultat		322 264	310 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-437 001</b>	<b>-577 063</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 243 806</b>	<b>40 921 543</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	14 467 130	16 088 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 467 130</b>	<b>16 088 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 794 000	6 423 130
Leverantörsskulder		46 888	27 190
Övriga skulder	16	0	19 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	350 694	230 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 191 582</b>	<b>6 699 659</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 902 518</b>	<b>63 709 202</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		322 264	310 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		502 221	502 221
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>824 485</b>	<b>812 574</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		24 616	-5 196
Förändring av leverantörsskulder		19 698	-13 344
Förändring av kortfristiga skulder		101 354	26 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>970 153</b>	<b>820 238</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-250 000	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-250 000</b>	<b>-750 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>720 153</b>	<b>70 238</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 235 793	2 165 555
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 955 946</b>	<b>2 235 793</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### 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 0 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 902 816	1 729 872
Överlåtelseavgift	1 470	0
Pantförskrivningsavgift	1 176	0
Hysesintäkter garage, ej moms	64 680	58 800
Hysesintäkter p-platser, ej moms	71 675	71 280
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-29 051	-35 640
Gäst-/övernattningsrum	9 600	12 300
Påminnelseavgift	180	0
	<b>2 022 546</b>	<b>1 836 612</b>

I årsavgiften ingår vatten, värme och renhållning

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Öresavrundning	-15	-9
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	15 400	0
	<b>15 385</b>	<b>-9</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Snörenhållning	-13 917	-23 675
Serviceavtal	-22 017	-27 895
Löpande UH bostäder	-87 541	-62 921
Planerat uh bostäder	-15 674	-23 799
Elavgifter för drivkraft och belysning	-42 487	-39 416
Uppvärmning, fjärrvärme	-101 147	-95 497
Vatten och avlopp / VA	-101 752	-95 384
Sophämtning, avfall, renhållning	-38 303	-84 525
Fastighetsförsäkringar	-28 059	-27 232
Städ	-29 881	-29 386
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-20 069	-5 530
	<b>-500 847</b>	<b>-515 260</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	-258	-718
Förbrukningsmaterial	-149	-1 222
Postbefordran	-921	-742
Revisionsarvoden	-17 000	-19 275
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-76 885	-74 543
Överlåtelseavgift	-1 470	0
Pantförskrivningsavgift	-1 175	0
Bankkostnader	-1 985	-2 685
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	-7 588
Föreningsverksamhet	-548	-1 264
Medlemsavgift HSB	-10 728	-10 600
Avtal vicevärdsuppdrag	-57 781	-56 033
Personalkostnader - fritidsverksamhet	-2 017	-2 743
Lämnade bidrag och gåvor	-2 608	-345
Kontorsmateriel och trycksaker	-96	-418
Kontrollavgifter och stämpelskatt	-3 903	-3 732
IT-kostnader	-1 500	-1 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 938	-312
Övriga kostnader, avdragsgilla	-1 125	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-4 870	-7 031
	<b>-192 957</b>	<b>-190 751</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode föreningsvalda revisorer	-2 239	-2 182
Styrelsearvoden	-43 750	-31 600
Övriga arvoden	-3 359	-11 157
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-7 248	-5 563
Bilersättning	-305	0
	<b>-56 901</b>	<b>-50 502</b>

### Not 7 Ränteintäkter

	2025	2024
Ränteintäkter	669	780
Skattefria ränteintäkter	5	30
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	48 008	62 166
	<b>48 682</b>	<b>62 976</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader på banksskulder	-511 423	-330 492
	<b>-511 423</b>	<b>-330 492</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 222 097	50 222 097
Mark	15 687 903	15 687 903
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 910 000</b>	<b>65 910 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 519 989	-4 017 768
Årets avskrivningar	-502 221	-502 221
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 022 210</b>	<b>-4 519 989</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 887 790</b>	<b>61 390 011</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	4 627 000	5 000 000
	<b>39 627 000</b>	<b>39 000 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastighet	25 632 000	25 632 000
	<b>25 632 000</b>	<b>25 632 000</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
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 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	420	415
Avräkningskonto HSB	455 946	685 794
	<b>456 366</b>	<b>686 209</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	28 188	28 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375	5 775
Upplupna ränteintäkter	29 299	48 648
	<b>57 862</b>	<b>82 482</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar HSB

Bundna placeringar i HSB Landskrona:

- 6 mån, belopp 500 000, ränta 2,20%,
- 6 mån, belopp 750 000, ränta 2,10%
- 12 mån, belopp 1 000 000, ränta 2,20%
- 12 mån, belopp 250 000, ränta 2,20%

Föregående år:

- 12 mån, belopp 300 000, ränta 3,20%,
- 12 mån, belopp 1 000 000, ränta 4,10%
- 12 mån, belopp 250 000, ränta 4,10%

### Not 15 Skulder kreditinstitut

7 794 000 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 250 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 21 011 130 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	7 794 000	6 423 130
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	14 467 130	16 088 000
	<b>22 261 130</b>	<b>22 511 130</b>

### Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	0	-13 480
Lagstadgade sociala avgifter	0	-5 563
	<b>0</b>	<b>-19 043</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-165 845	-145 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-86 946	-33 381
Upplupna räntekostnader	-41 307	-44 251
Avtalsplacerade inbetalningar	0	-6 833
Upplupna arvoden ink soc	-56 596	0
	<b>-350 694</b>	<b>-230 296</b>

## Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-03

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden. Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carsten Mörck  
Ordförande

Bertil Svensson

Catarina Jankkila

Thomas Bardby

Henrik Holmgren

## Revisorspåteckning

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

Helene Sjöström  
Auktoriserad revisor  
Forvis Mazars AB

Torsten Kroon  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557571791322

## Dokument

Årsredovisning HSB Brf Väster Park 2025 för signering  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2026-03-05 13:11:59 CET (+0100) av Sandra  
Lundkvist (SL)  
Färdigställt 2026-03-09 20:13:19 CET (+0100)

## Initierare

Sandra Lundkvist (SL)  
HSB Landskrona  
sandra.lundkvist@hsb.se

## Signerare

Catarina Jankkila (CJ)  
HSB Brf Väster Park  
catarina.jankkila@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CATARINA JANKKILA"  
Signerade 2026-03-09 16:23:09 CET (+0100)

Carsten Mörck (CM)  
HSB Brf Väster Park  
carsten.morck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Carsten Mörck"  
Signerade 2026-03-07 17:00:09 CET (+0100)

Bertil Svensson (BS)  
HSB Brf Väster Park  
bertil.svensson.43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERTIL SVENSSON"  
Signerade 2026-03-05 13:22:04 CET (+0100)

Torsten Kroon (TK)  
HSB Brf Väster Park  
torsten.kroon68@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Torsten Kroon"  
Signerade 2026-03-09 16:51:14 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557571791322

Helene Sjöström (HS)

Forvis Mazars

helene.sjostrom@forvismazars.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Helene Kristina Sjöström"

Signerade 2026-03-09 20:13:19 CET (+0100)

Thomas Bardby (TB)

HSB Brf Väster Park

stig.thomas.bardby@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig

Thomas Bardby"

Signerade 2026-03-05 13:19:09 CET (+0100)

Henrik Holmgren (HH)

HSB Brf Väster Park

henrik.holmgren@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HENRIK HOLMGREN"

Signerade 2026-03-05 20:55:45 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Väster Park i Landskrona  
Org. nr 769619-4542

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väster Park i Landskrona för år 2025.

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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 på 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 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 på 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Väster Park i Landskrona för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

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

Forvis Mazars AB

Helene Sjöström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Helene Kristina Sjöström

### Revisor

Serienummer: 9f8f68cf1db293[...]22395533cdd3c

IP: 83.253.xxx.xxx

2026-03-09 19:11:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.







## 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