



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VILJAN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Viljan

Org. nr: 744000-0623

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 341 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

Föreningens sparande ligger på en hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 172 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhålls- och investeringsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 2027 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

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	Räntekänslighet 2,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	Energikostnad 197 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

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Viljan är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	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

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 778 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

Enligt årsredovisningen har vi positiva resultat och följer planerad avgiftsökning.

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 Viljan i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1963. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Viljan 15 med adress Suellsgatan 1 A-D. Fastigheten innehåller 38 lägenheter och med en total yta av 2 486 kvm, samt 35 st. garageplatser.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 1/10 2018. 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.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 10 maj 2023 på Fröjdenborgcentralen.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Hans-Erik Andersson	2023 (1 år)
Sekreterare	Karin Asp	2022 (2 år)
Ledamot	Birgit Bengtsson	2022 (2 år)
Ledamot	Ingmarie Turesson	2022 (2 år)
Suppleant	Vivianne Fröberg	2023 (1 år)

Utsedd av HSB Marika Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Asp, Birgit Bengtsson och Ingmarie Turesson samt suppleant Vivianne Fröberg. Hans-Erik Andersson valdes på stämman till styrelseledamot på två år och ordförande på 1 år.

Styrelsen har hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Hans-Erik Andersson, Karin Asp och Ingmarie Turesson två i förening.

Valberedningen har varit Carina Larsson och Maria Ekelund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Hans-Erik Andersson och Ingmarie Turesson som suppleant.

gt H 10
B B K K

Revisorer har varit Håkan Sagerström, vald av föreningen. Revisorsuppleant-posten har varit vakant under 2023 samt revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har under året varit Östen Larsson.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 16 500 kr.

Roger Bengtsson har varit säkerhetsansvarig och hans arvode har under året uppgått till 3 000 kr.

Maria Ekelund har varit ansvarig för blommor och tillsyn av gården.
Hennes arvode har under året uppgått till 3 200 kr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 49 005 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avloppsledningarna i källaren har relinats.

Nya brunnar har installerats i tvättstuga och cykelrum i källaren.

Ny garageport har installerats.

Förvaltning:

Föreningen anlitar genom avtal HSB Landskrona för administrativ och ekonomisk förvaltning. Detta innebär att vår förening utnyttjar en del av det utbud som de erbjuder. Uppgifter nedan utförs av HSB Landskrona, på uppdrag och under kontroll av föreningens styrelse:

Administrativa tjänster:

Skadehantering

Underhållsplaner

Försäkringsupphandling

Ekonomiska tjänster:

Lånehantering

Avgifter och hyror

Ekonomiredovisning

Arvoden

Panter och överlåtelser

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att årsavgifterna för 2023 skulle höjas med 2 % och den uppgick till i genomsnitt 778 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garagehyran skulle också vara oförändrad.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna för 2024 ska vara oförändrad.
Årsavgifterna kommer under 2024 att uppgå till i genomsnitt 778 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Garagehyran ska vara oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 039 411 kronor.

ST H 10
BB MR Ka

Föreningen har fått elstöd på 30 809 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Byte av ytterdörrar till samtliga lägenheter.

Byte av två hissdörrar i A-trappan.

OVK-besiktning i mars 2024.

Framtida underhåll:

Normalt löpande underhåll som sker enligt underhållsplanen. Underhållsplanen är uppdaterad efter senaste fastighetsbesiktning gjord av styrelsen, därmed är underhållsplanen aktuell.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 53. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 53, varav 39 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året 2023 har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Gården utnyttjas flitigt under sommaren. Grillhörnan utnyttjas av medlemmarna likaså gårdshuset. Paviljongen på gården används också vid kalas och fikastunder under sommarhalvåret. I år har styrelsen också haft sina möten där.

Motionsredskapen i källarlokalen används ofta.

I december anordnades adventskaffe med lussekatter och pepparkakor i paviljongen på gården.

ST 10
BB He Ka

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 085	2 050	1 898	2 052	2 045
Resultat efter avskrivningar	442	264	-186	302	183
Resultat efter finansiella poster	375	177	-268	219	99
Eget kapital	3 620	3 245	3 067	3 336	3 117
Balansomslutning	9 006	8 650	8 653	8 878	8 753
Soliditet (%)	40	38	35	38	36
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	778	763	763	763	763
Fond för yttre underhåll	1 990	2 044	2 078	1 983	1 763
Sparande kr/kvm	341	267	195	339	251
Investeringsbehov kr/kvm	172	173	178	176	181
Skuldsättning kr/total yta	2 027	2 027	2 031	2 054	2 078
Skuldsättning kr/boyta	2 027	2 027	2 031	2 054	2 078
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3	3
**Energikostnad kr/kvm	197	178	185	187	180
Årsavgift/totala intäkter (%)	91	92	91	92	92

*Ingår vatten, värme och renhållning

** Tillkommer hushållsel

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 805	2 043 667	751 728	177 458	3 244 658
Disposition av föregående års resultat:		-53 261	230 719	-177 458	0
Årets resultat				375 027	375 027
Belopp vid årets utgång	271 805	1 990 406	982 447	375 027	3 619 685

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	982 448
årets vinst	375 027
	1 357 475

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-94 156
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	107 102
i ny räkning överföres	1 344 529
	1 357 475

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 084 515	2 050 344
Övriga rörelseintäkter	3	40 297	8 992
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 124 812	2 059 336
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-117 363	-282 239
Planerat underhåll	5	-94 156	-90 528
Driftskostnader	6	-826 009	-756 725
Övriga externa kostnader	7	-183 075	-193 303
Personalkostnader	8, 9	-84 546	-77 343
Avskrivningar		-377 558	-395 409
Summa rörelsekostnader		-1 682 707	-1 795 547
Rörelseresultat		442 105	263 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	15 590	1 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-82 668	-88 106
Summa finansiella poster		-67 078	-86 331
Resultat efter finansiella poster		375 027	177 458
Resultat före skatt		375 027	177 458
Årets resultat		375 027	177 458

95
Ka BB Jh

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	7 392 762	6 958 188
Inventarier, verktyg och installationer	13	18 646	52 893
Summa materiella anläggningstillgångar		7 411 408	7 011 081
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 411 908	7 011 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	676
Övriga fordringar	15	1 035 356	1 089 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 312	47 821
Summa kortfristiga fordringar		1 093 848	1 138 295
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 593 848	1 638 295
SUMMA TILLGÅNGAR		9 005 756	8 649 876

H/10
ST
Ka RB Jh

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 805	271 805
Fond för yttre underhåll		1 990 406	2 043 667
Summa bundet eget kapital		2 262 211	2 315 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		982 448	751 728
Årets resultat		375 027	177 458
Summa fritt eget kapital		1 357 475	929 186
Summa eget kapital		3 619 686	3 244 658
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	5 039 411	5 039 411
Summa långfristiga skulder		5 039 411	5 039 411
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 974	85 854
Skatteskulder		5 192	5 943
Övriga skulder	19	43 595	42 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	228 898	231 512
Summa kortfristiga skulder		346 659	365 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 005 756	8 649 876

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Kw BB" and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		375 027	177 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 558	395 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		752 585	572 867
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 251	-678
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 490	-2 532
Förändring av leverantörsskulder		-16 880	-208 328
Förändring av kortfristiga skulder		-2 267	37 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten		721 697	398 751
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-777 884	-90 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-777 884	-90 625
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-9 603
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-9 603
Årets kassaflöde		-56 187	298 523
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 589 138	1 290 614
Likvida medel vid årets slut		1 532 951	1 589 137

Ka BB Jc
K10
JF

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 2,79%

Inventarier: 20,00%

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.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 418 898 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

IT
Ka BB JL 10

	2023	2022
*Årsavgifter bostäder	1 934 160	1 896 288
Överlåtelseavgift	1 313	7 248
Pantförskrivningsavgift	2 457	3 367
Hysesintäkter garage, moms	59 060	62 544
Hysesintäkter garage, ej moms	90 980	87 518
Hysesbortfall garage, ej moms	-4 234	-6 282
Övriga fakturerade kostnader	600	0
Hysesbortfall p-platser, ej moms	0	-338
Påminnelseavgift	180	0
	2 084 516	2 050 345

*Ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsuthyrningar	5 256	7 979
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 220	1 000
Öresavrundning	12	13
Erhållna bidrag	30 809	0
	40 297	8 992

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	117 363	282 239
	117 363	282 239

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH bostäder	94 156	90 528
	94 156	90 528

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Snörenhållning	12 288	15 482
Fastighetsskötsel, Grundavtal	87 104	84 265
Serviceavtal	31 234	22 548
Elavgifter för drivkraft och belysning	95 644	67 672
Uppvärmning, fjärrvärme	264 883	255 069
Vatten	129 440	118 953
Sophämtning	55 533	47 914
Fastighetsförsäkringar	31 650	29 744
Kabel-TV	57 849	57 356
Fastighetsskatt	60 384	57 722
	826 009	756 725

10
95
Ka BB Jh

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	7 089	0
Förbrukningsmaterial	2 064	4 168
Telefon	7 322	7 868
Postbefordran	1 414	1 468
Revisionsarvoden	11 900	10 975
Administrativ/ ekonomisk förvaltning Grundavtal	105 332	98 184
Överlåtelseavgift	1 313	7 246
Pantförskrivningsavgift	1 491	3 860
Övriga förvaltningskostnader	1 213	0
Konsultarvoden	11 875	24 265
Bankkostnader	1 940	2 740
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 254	7 937
Föreningsverksamhet	245	586
Medlemsavgift HSB	15 400	15 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 624	3 011
Lämnade bidrag och gåvor	0	1 160
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	4 436
	183 076	193 304

Not 8 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode vicevärd	16 500	16 000
Revisorsarvode	3 200	2 800
Löner och arvoden till förtroendevalda	55 205	49 685
Sociala avgifter	9 641	8 858
Totala löner och andra ersättningar och sociala kostnader	84 546	77 343

Not 10 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	824	1 242
Skattefria ränteintäkter	163	2
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	14 602	531
	15 589	1 775

Not 11 Räntekostnader

	2023	2022
--	------	------

Ka BB ST H 10
JH

Räntekostnader på bankkulder	82 648	87 832
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	274
Kostnadsränta för skatter och avgifter	20	0
	82 668	88 106

Not 12 Byggnader och mark

Investering i Relining av stammar

Föregående år

Investering av porttelefoni

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 467 340	13 376 715
Inköp	777 884	90 625
Mark	183 410	183 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 428 634	13 650 750
Ingående avskrivningar	-6 692 562	-6 331 399
Årets avskrivningar	-343 311	-361 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 035 873	-6 692 562
Utgående redovisat värde	7 392 761	6 958 188
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 000 000
	25 800 000	25 800 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 311	274 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 311	274 311
Ingående avskrivningar	-221 418	-187 171
Årets avskrivningar	-34 247	-34 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 665	-221 418
Utgående redovisat värde	18 646	52 893

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "Ka", "BB", "JK", and "ST", along with a date "10".

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 407	660
Avräkningskonto HSB	1 032 949	1 089 138
	1 035 356	1 089 798

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	36 045	31 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 267	15 640
	58 312	47 290

Not 17 Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 805	2 043 667	751 728	177 458	3 244 658
Disposition av föregående års resultat:		-53 261	230 719	-177 458	0
Årets resultat				375 027	375 027
Belopp vid årets utgång	271 805	1 990 406	982 447	375 027	3 619 685

Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

0 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Den faktiska amorteringen för 2023 på den totala skulden är 0 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 039 411 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	0	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 039 411	5 039 411
	5 039 411	5 039 411

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	20 550	18 863
Lagstadgade sociala avgifter	8 309	7 693
Utgående moms	14 736	15 604
Avtalsplacerade betalningar	0	338
	43 595	42 498

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Kv", "BB", and "JH".

Förskottsbetalda hyror och avgifter	166 648	169 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 776	56 666
Upplupna räntekostnader	5 474	5 474
	228 898	231 512

Not Eventualförpliktelser

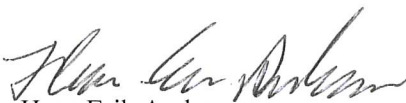
	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

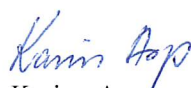
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	6 124 000	6 124 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	6 124 000	6 124 000

Landskrona

18/3-24


Hans-Erik Andersson
Ordförande



Karin Asp



Marika Andersson


Birgit Bengtsson


Ingmarie Turesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/3-2024


Thaha Osman
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Håkan Sagerström
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viljan i Landskrona, org.nr. 744000-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viljan 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Delta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Viljan i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillsä till 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 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 21 / 3 2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Sagerström
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 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