



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VILJAN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Viljan i Landskrona

Org. nr: 744000-0623

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 194 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

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 184 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

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	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

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	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

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 212 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

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad

	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

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	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

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

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 2024.

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. Föreningen har antagit Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening. Dessa stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22/7 2024. 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 27 maj 2024 på Fröjdenborgcentralen.

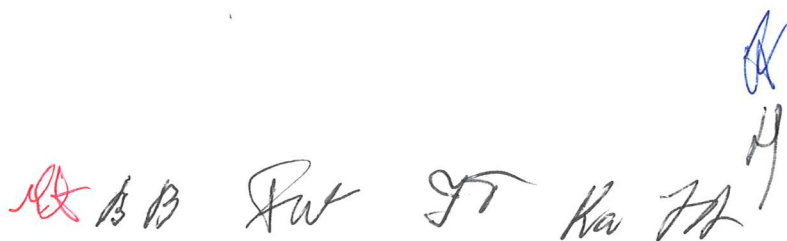
Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Hans-Erik Andersson	2023 (2 år)
Sekreterare	Karin Asp	2024 (2 år)
Ledamot	Birgit Bengtsson	2024 (2 år)
Ledamot	Ingmarie Turesson	2024 (2 år)
Ledamot	Farhad Waly	2024 (1 år)
Suppleant	Vivianne Fröberg	2024 (1 år)

Utsedd av HSB Marika Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans-Erik Andersson och Farhad Waly samt suppleant Vivianne Fröberg. Hans-Erik Andersson valdes på stämman 2023 till styrelseledamot på två år och ordförande på 1 år 2023 och 1 år 2024.

Styrelsen har hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

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



Valberedningen har varit Maria Ekelund och Emira Siljkovic.

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

Revisorer har varit Håkan Sagerström, vald av föreningen. Revisorsuppleant-posten har varit vakant under 2024 samt revisor från BoRevison 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 3 400 kr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 77 025 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ytterdörrar till samtliga lägenheter och i samband med detta sanering av asbest i fogarna till ytterdörrarna.

Byte av hissdörrar i A och B-trappan. Nu är samtliga hissdörrar bytta.

OVK-besiktning är utförd.

Renovering av fuktskada i C-trappan.

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 överlåtelse

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att årsavgifterna för 2024 skulle vara oförändrad och den uppgick till i genomsnitt 778 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garagehyran skulle också vara oförändrad.



Styrelsen har beslutat att årsavgifterna för 2025 ska höjas med 2%. Årsavgiften kommer under 2025 att uppgå till i genomsnitt 794 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garagehyran ska också höjas med 2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 039 411 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Inga större renoveringar planerade under 2025.

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 52. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51, varav 39 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året 2024 har 6 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.

MB BB

Pw JT

Ka Hls

Handwritten signature in blue ink.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 092	2 085	2 050	1 898	2 052
Resultat efter avskrivningar	-145	442	264	-186	302
Resultat efter finansiella poster	-209	375	177	-268	219
Eget kapital	3 411	3 620	3 245	3 067	3 336
Balansomslutning	8 929	9 006	8 650	8 653	8 878
Soliditet (%)	38	40	38	35	38
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	778	778	763	763	763
Fond för yttre underhåll	2 003	1 990	2 044	2 078	1 983
Sparande kr/kvm	194	341	267	195	339
Investeringsbehov kr/kvm	184	172	173	178	176
Skuldsättning kr/total yta	2 027	2 027	2 027	2 031	2 054
Skuldsättning kr/boyta	2 027	2 027	2 027	2 031	2 054
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3	3
**Energikostnad kr/kvm	212	197	178	185	187
Årsavgift/totala intäkter (%)	90	91	92	91	92

*Ingår vatten, värme och renhållning

** Tillkommer hushållsel

Upplysning vid förlust:

Vid byte av lägenhetsdörrar upptäcktes asbets som måste saneras till en kostnad av 356000 kr.

Renovering efter läckage (vattenskada) i trapphus 1c kostnad 114000 kr.

Styrelsen bedömer att föreningens framtida åtagande inte är påverkade av årets negativa resultat pga händelser av engångskaraktär samt att styrelsen beslutat om en höjning av avgiften på 2 %. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 805	1 990 406	982 447	375 027	3 619 685
Disposition av föregående års resultat:		12 946	362 081	-375 027	0
Årets resultat				-208 487	-208 487
Belopp vid årets utgång	271 805	2 003 352	1 344 528	-208 487	3 411 198

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 344 529
årets förlust	-208 487
	1 136 042
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-93 097
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	133 789
i ny räkning överföres	1 095 350
	1 136 042

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

Handwritten signatures and initials: MB BB PW JT Ka Hla

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 091 780	2 084 515
Övriga rörelseintäkter	3	51 920	40 297
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 143 700	2 124 812
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-345 139	-117 363
Planerat underhåll	5	-93 097	-94 156
Driftskostnader	6	-896 502	-826 009
Övriga externa kostnader	7	-467 480	-183 075
Personalkostnader	8, 9	-95 984	-84 546
Avskrivningar		-390 345	-377 558
Summa rörelsekostnader		-2 288 547	-1 682 707
Rörelseresultat		-144 847	442 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	19 025	15 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-82 665	-82 668
Summa finansiella poster		-63 640	-67 078
Resultat efter finansiella poster		-208 487	375 027
Resultat före skatt		-208 487	375 027
Årets resultat		-208 487	375 027



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	8 004 335	7 392 762
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	18 646
Summa materiella anläggningstillgångar		8 004 335	7 411 408

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 004 835	7 411 908

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 493	180
Övriga fordringar	15	464 376	1 035 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 786	58 312
Summa kortfristiga fordringar		524 655	1 093 848

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		400 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	500 000

Summa omsättningstillgångar		924 655	1 593 848
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		8 929 490	9 005 756
-------------------------	--	------------------	------------------

BB Fur ST Ka Hn

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 805	271 805
Fond för yttre underhåll		2 003 352	1 990 406
Summa bundet eget kapital		2 275 157	2 262 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 344 529	982 448
Årets resultat		-208 487	375 027
Summa fritt eget kapital		1 136 042	1 357 475
Summa eget kapital		3 411 199	3 619 686
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		198 895	68 974
Skatteskulder		3 739	5 192
Övriga skulder	19	47 901	43 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	228 345	228 898
Summa kortfristiga skulder		478 880	346 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 929 490	9 005 756

US B B

For ST Ha

Me

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-208 487	375 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	597 993	377 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	389 506	752 585
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	176	-1 251
Förändring av kortfristiga fordringar	-474	-10 490
Förändring av leverantörsskulder	129 921	-16 880
Förändring av kortfristiga skulder	2 300	-2 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521 429	721 697
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 190 920	-1 465 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 190 920	-1 465 143
Årets kassaflöde	-669 491	-743 446
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 532 949	1 589 138
Likvida medel vid årets slut	863 458	845 692

MS BB

Rw

ST

Ka

Hu

ST

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 1 630 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 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.

BB Ruz JT Ka H

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
*Årsavgifter bostäder	1 934 160	1 934 160
Överlåtelseavgift	8 598	1 313
Pantförskrivningsavgift	1 719	2 457
Hysesintäkter garage, moms	56 777	59 060
Hysesintäkter garage, ej moms	92 074	90 980
Hysesbortfall garage, ej moms	-2 028	-4 234
Övriga fakturerade kostnader	0	600
Påminnelseavgift	600	180
Inkasso	-120	0
	2 091 780	2 084 516

*Ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrning	3 346	5 256
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	10 501	4 220
Öresavrundning	-920	12
Erhållna bidrag	0	30 809
Ersättningar från försäkringsbolag	38 993	0
	51 920	40 297

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	345 139	117 363
	345 139	117 363

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh bostäder	93 097	94 156
	93 097	94 156

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	24 424	12 288
Fastighetsskötsel, grundavtal	86 239	87 104
Serviceavtal	32 886	31 234
Elavgifter för drivkraft och belysning	89 892	95 644
Uppvärmning, fjärrvärme	277 964	264 883
Vatten och avlopp / VA	159 370	129 440
Sophämtning, avfall, renhållning	50 043	55 533
Fastighetsförsäkringar	36 045	31 650
TV	58 198	57 849
Fastighetsskatt	61 940	60 384

BB

For JT Ka Ma

Justering fastighetsskatt, föreg år	-2	0
Reparation försäkringsärendet	10 500	0
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	9 003	0
	896 502	826 009

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	7 089
Förbrukningsmaterial	4 947	2 064
Telefon	15 048	7 322
Postbefordran	1 545	1 414
Revisionsarvoden	14 250	11 900
Administrativ/ ekonomisk förvaltning Grundavtal	110 330	105 332
Överlåtelseavgift	7 162	1 313
Pantförskrivningsavgift	3 436	1 491
Övriga förvaltningskostnader	6 475	1 213
Konsultarvoden	50 250	11 875
Bankkostnader	2 040	1 940
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 813	8 254
Föreningsverksamhet	398	245
Medlemsavgift HSB	15 400	15 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	8 637	1 624
Lämnade bidrag och gåvor	900	0
Kontorsmateriel och trycksaker	197	0
Avyttring av byggnader	207 648	0
Kontrollavgifter och stämpelskatt	4 976	4 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	5 028	0
	467 480	183 076

Not 8 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode vicevärd	0	16 500
Revisorsarvode	3 500	3 200
Löner och arvoden till förtroendevalda	80 425	55 205
Sociala avgifter	12 059	9 641
Totala löner och andra ersättningar och sociala kostnader	95 984	84 546



Not 10 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	777	824
Skattefria ränteintäkter	51	163
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	18 197	14 602
	19 025	15 589

Not 11 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader på bankkulder	82 647	82 648
Kostnadsränta för skatter och avgifter	18	20
	82 665	82 668

Not 12 Byggnader och mark

Investering i säkerhetsdörrar och hissdörrar

Föregående år

Investering i Relining av stammar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 245 224	13 467 340
Inköp	1 190 920	777 884
Utrangeringar	-450 934	
Mark	183 410	183 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 168 620	14 428 634
Ingående avskrivningar	-7 035 873	-6 692 562
Utrangeringar	243 286	
Årets avskrivningar	-371 698	-343 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 164 285	-7 035 873
Utgående redovisat värde	8 004 335	7 392 761
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 311	274 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 311	274 311
Ingående avskrivningar	-255 665	-221 418
Årets avskrivningar	-18 646	-34 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 311	-255 665

BB Rv JT Ka JK

Utgående redovisat värde 0 18 646

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	918	2 407
Avräkningskonto HSB	463 458	1 032 949
	464 376	1 035 356

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalad försäkring	37 138	36 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 738	22 267
Upplupna ränteintäkter	1 910	3 013
	58 786	61 325

Not 17 Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 805	1 990 406	982 447	375 027	3 619 685
Disposition av föregående års resultat:		12 946	362 081	-375 027	0
Årets resultat				-208 390	-208 390
Belopp vid årets utgång	271 805	2 003 352	1 344 528	-208 390	3 411 295

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 2024 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.

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	23 106	20 550
Lagstadgade sociala avgifter	10 634	8 309
Utgående moms	14 161	14 736
	47 901	43 595

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	162 421	166 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 450	56 776
Upplupna räntekostnader	5 474	5 474
	228 345	228 898

Not Eventualförpliktelser

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

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	6 124 000	6 124 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	6 124 000	6 124 000

BB Pw Ka JMC

Landskrona 27/3 - 2025



Hans-Erik Andersson
Ordförande



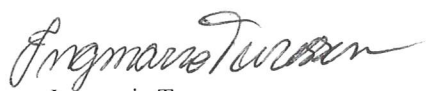
Karin Asp



Marika Andersson



Birgit Bengtsson



Ingmarie Turesson



Farhad Waly

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4-2025



Carl Fagergren
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 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

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 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 7/4-2025


Carl Fagergren
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 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



HSB – där möjligheterna bor