



Årsredovisning 2025

HSB Brf Visby Gärde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Visby Gärde med säte i Visby org.nr. 716421-4236 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i region Gotland:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visby Sergeanten 3	2018-12-10	2019 och 2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 850
48	p-platser	0
Totalt 94 objekt		2 850

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 16 st 2 rok, 9 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Hägg	Ordförande	2023-08-01	
Anita Karlsdotter	Ledamot	2021-07-05	
Anna-Karin Vestberg	Ledamot	2023-08-01	
Bengt Fagerberg	Ledamot	2023-08-01	
Peder Sanny Kellström	Ledamot	2025-06-04	
Lina Vernström	Ledamot	2023-08-01	
Robin Ahlström	Ledamot	2023-08-01	2025-06-04
Saga Silvereke	Ledamot	2023-08-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Karin Vestberg, Bengt Fagerberg och Saga Silvereke.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Karlsdotter, Anders Hägg och Anna-Karin Vestberg.

Revisorer har varit: Christoffer Ekelund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ellen ten Siethoff (sammankallande) och Kent Lind, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr o m 2025-01-01 med + 10%
En förändring av årsavgiften med + 5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2025-05-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Frivillig balkong/uteplats inglasning har genomförts.

Av föreningens underhållsplan framgår följande planerade åtgärder för kommande fem år.

2026 OVK-besiktning, slamsugning brunnar
2028 Målning staket och plank
2029 OVK-besiktning, slamsugning brunnar, oljning trätrall
2030 Energideklaration, byte hisslinor, målning sockel på förråd, målning vindskivor, stamspolning per lägenhet, laddstolpar, motorvärmarruttag

Garantibesiktning efter fem år har genomförts under 2025 och de flesta anmärkningarna var åtgärdade till årsskiftet.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	93	34	43	108	61
Skuldsättning, kr/kvm	10 957	11 017	11 076	11 136	11 196
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 957	11 017	11 076	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	14	16	17
Energikostnad, kr/kvm	297	275	246	214	220
Årsavgifter, kr/kvm	1 107	1 015	768	699	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	76	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 227	1 127	1 011	954	865
Nettoomsättning, tkr	3 482	3 211	2 879	2 695	2 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 162	-1 349	-1 307	-1 194	-1 040
Soliditet, %	74	75	75	75	75

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens sparande uppgår till 93 kr/kvm. För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparande till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 5 %.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 920 000	0	0	99 920 000
Underhållsfond, kr	1 977 257	0	367 000	2 344 257
S:a bundet eget kapital, kr	101 897 257	0	367 000	102 264 257
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 379 550	-1 348 902	-367 000	-8 095 452
Årets resultat, kr	-1 348 902	1 348 902	-1 162 155	-1 162 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 728 452	0	-1 529 155	-9 257 607
S:a eget kapital, kr	94 168 805	0	-1 162 155	93 006 650

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 367 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 728 452
Årets resultat, kr	-1 162 155
Reservation till underhållsfond, kr	-367 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 257 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 257 607

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 481 629	3 210 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 364	0
Summa Rörelseintäkter		3 496 993	3 210 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 143 907	-2 063 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 622	-77 771
Personalkostnader	Not 6	-119 466	-127 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 428 508	-1 428 508
Summa Rörelsekostnader		-3 834 503	-3 697 231
Rörelseresultat		-337 510	-486 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	390	424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-825 035	-862 909
Summa Finansiella poster		-824 645	-862 485
Resultat efter finansiella poster		-1 162 155	-1 348 902
Resultat före skatt		-1 162 155	-1 348 902
Årets resultat		-1 162 155	-1 348 902

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	124 184 849125 613 357
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		124 184 849125 613 357
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		124 185 349125 613 857

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		84 96581 083
Övriga kortfristiga fordringar		457 312445 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	130 632180 681
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		672 910706 821
Summa Omsättningstillgångar		672 910706 821
Summa Tillgångar		124 858 259126 320 677

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	99 920 000	99 920 000
Fond för yttre underhåll	2 344 257	1 977 257
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	102 264 257	101 897 257
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 095 452	-6 379 550
Årets resultat	-1 162 155	-1 348 902
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 257 607	-7 728 452
Summa Eget kapital	93 006 650	94 168 805

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1320 322 500	10 735 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	20 322 500	10 735 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 905 000	20 662 500
Leverantörsskulder	224 144	346 906
Övriga kortfristiga skulder	Not 143 025	1 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15396 940	405 592
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 529 109	21 416 872
Summa Skulder	31 851 609	32 151 872
Summa Eget kapital och skulder	124 858 259	126 320 677



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-337 510	-486 417
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 428 508	1 428 508
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 428 508	1 428 508
Erhållen ränta	390	424
Erlagd ränta	-825 035	-862 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	266 352	79 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	45 718	16 404
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-130 263	87 636
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-84 546	104 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 807	183 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-170 000	-170 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 000	-170 000
Årets kassaflöde	11 807	13 646
Likvida medel vid årets början	444 979	431 333
Likvida medel vid årets slut	456 785	444 979



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	509 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 770 428	2 518 476
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	266 978	256 842
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	118 128	118 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	288 000	286 000
	Hyror förbrukningsbaserad	7 760	8 533
	Övriga primära intäkter	41 335	37 561
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 492 629	3 225 540
	Hyresbortfall	-11 000	-14 726
	<i>Summa</i>	-11 000	-14 726
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 481 629	3 210 814
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	15 364	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 364	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-730 814	-659 089
	Snö och halk-bekämpning	-62 141	-79 435
	Reparationer	-85 383	-98 392
	Planerat underhåll	0	-16 284
	El	-310 548	-299 849
	Uppvärmning	-324 352	-298 197
	Vatten	-210 974	-184 360
	Sophämtning	-239 169	-247 166
	Fastighetsförsäkring	-48 894	-47 793
	Kabel-TV och bredband	-120 690	-120 690
	Övriga driftkostnader	-10 943	-12 397
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 143 907	-2 063 651

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 060	-1 025
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 952	-1 868
	Administrationskostnader	-23 827	-25 887
	Extern revision	-15 000	-14 625
	Konsultkostnader	-18 800	0
	Medlemsavgifter	-27 168	-27 150
	Föreningsverksamhet	-1 016	-1 417
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-5 800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-142 622	-77 771
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-98 268	-102 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-15 198	-18 800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 466	-127 300
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 428 508	-1 428 508
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 428 508	-1 428 508
Not 8	Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>		
	Räntetäkter avräkningskonto HSB	387	424
	Övriga räntetäkter och liknande poster	3	0
	<i>Summa Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>	390	424

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-824 937	-862 509
	Övriga räntekostnader	-98	-400
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-825 035	-862 909
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 270 000	116 270 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 855 000	15 855 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	132 125 000	132 125 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 511 643	-5 083 135
	Årets avskrivningar	-1 428 508	-1 428 508
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 940 151	-6 511 643
	<i>Utgående redovisat värde</i>	124 184 849	125 613 357
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	58 000 000	55 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 205 000	32 205 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 205 000	32 205 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 632	180 681
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	130 632	180 681

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,88%	2028-05-11	9 757 500	170 000
SBAB Bank AB	2,88%	2027-11-22	10 735 000	0
SBAB Bank AB	1,04%	2026-03-13	10 735 000	0
			31 227 500	170 000

Långfristig del	20 322 500
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	170 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	10 735 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	10 905 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	170 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	680 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,25%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	1 575	874
Övriga kortfristiga skulder	1 450	1 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 025	1 874

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	294 031	309 228
Övriga upplupna kostnader	102 909	96 364
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	396 940	405 592

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-12.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Visby Gärde

Org.nr 716421-4236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Visby Gärde för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Visby Gärdes finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Visby Gärde 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 Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christoffer Ekelund
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Visby Gärde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Hägg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:07:31



Anita Karlsdotter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:22:24



Saga Silvereke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:22:59



Lina Wernström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:45:24



Peder Sanny Kellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:58:58



Anna-Karin Vestberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:41:13



Bengt Rainer Fagerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:37:31



Christoffer Ekelund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:51:16



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:36:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Visby Gärde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christoffer Ekelund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:50:29



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:35:41



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.