



# HSB Brf Visby Ängar



# ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Visby Ängar

Org.nr. 716421-2156

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Visby, Gotland kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-12-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Visby Signallottan 3, i Gotland kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2019.

Föreningens fastighet består av 3 punkthus som är 4 våningar och 5 låghus 2 våningar. Föreningen äger tomten. Fastighetens adress är Wilhelmina Skoghs gata 1 - 15.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
71	bostäder (bostadsrätt)	4 589
56	p-platser	
18	p-platser carport	

#### Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 29 st 2 rum och kök
- 20 st 3 rum och kök
- 20 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

1/20



### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-28. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 72 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående inflyttningsstämma, val av nya ledamöter till styrelsen hölls 2019-10-17, vari 32 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att välja in 2 ordinarie ledamöter, 3 suppleanter, 3 ledamöter till valberedningen samt arvode fram till ordinarie stämma 2020.

### Styrelse

Ulph Lundgren	ordförande
David Lagerstedt	vice ordförande fr 2019-10-17 konst möte
Marie Magnusson	sekreterare
Katarina Eliasson	ledamot fram till extra stämman 2019-10-17
Kristina Eriksson	ledamot fram till extra stämman 2019-10-17
Tommy Wernström	ledamot utsedd av HSB Södertörn
Josefin Hagelin	ledamot från 2019-10-17

Styrelsesuppleanter har varit Kati Ahtee, Martin Kolberg samt Ulrika Torgnydotter från extra stämman 2019-10-17. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulph Lundgren och Marie Magnusson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Lena Lindbäck med Carina Schüberg som suppleant, valda vid extra föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av, Peter Jakobsson, Åke Lyberg och Liselotte Long, med Liselotte som ordförande.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit David Lagerstedt med Josefin Hagelin som suppleant

### Studie- och fritidsverksamhet

Ingen studie- och fritidsverksamhet har förekommit, då föreningen är helt nybyggd.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

#### Leverantör

HSB Södertörn  
HSB Södertörn  
Gotlands Elförsäljning AB  
Gotlands Elförsäljning AB  
Gotlands Kommun  
Ragn-Sells AB/ Gotlands Elförsäljning AB  
Telenor Sverige AB

#### Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Elavtal  
Fjärrvärme  
Vatten  
Sophantering  
Bredband & tv

Folksam

Fastighetsförsäkringar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

HSB brf Visby Ängar är helt nybyggd. Inflyttningen gjordes i 2 etapper punkthusen var inflyttningsklara mars/april och låghusen var färdiga för inflyttning augusti/september. Därför finns det inte underhållsåtgärder eller investeringar under 2019 eller 2020.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Byte av leksand, slamsugning av dagvattenbrunnar	3 tkr
2022	Underhåll mark, OVK besiktningar	246 tkr
2023	Målning av entrépartier, slamsugning dagvattenbrunnar byte av leksand, inoljning av trätrallar på uteplatser	86 tkr
2024	Gräsytor, kompletteringssådd	39 tkr
2025	Underhåll mark, OVK besiktningar	267tkr

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 658 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Styrelsen avser att följa den känslighetsanalysen som bifogades till upplåtelseavtalen samt de ökade driftkostnader som kommer i framtiden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 144 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Föreningens resultat för år 2019 är -772 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med - 927 Kkr. Exkluderas dessa blir resultatet 155 Kkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och de påverkar inte föreningens likviditet. Enligt underhållsplanen bör en avsättning till fond för yttre underhåll göras med 176 Kkr.

### Väsentliga avtal

HSB brf Visby Ängar har tecknat avtal med HSB Södertörns förvaltning avseende:

Fastighetsskötsel och Fastighetsteknik

Förvaltare och Boendeservice

Ekonomisk förvaltning

### Aktiviteter

Den 17 oktober bjöd föreningen in konstnären Hanna Ljung för att inviga det konstverk som hon upprättat i HSB brf Visby Ängar. Samtliga medlemmar var inbjudna till konstinvigningen i vilken många deltog med stort intresse. Det bjöds på grillad korv och dricka. Direkt efter konstinvigningen blev medlemmarna erbjudna skjuts med buss till Södervärnsskolans aula. Där hade vi en extra stämma, en s k inflyttningsstämma. Avsikten med den stämman var att välja in nya styrelseledamöter bland de som har flyttat in i föreningen.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

HSB brf Visby Ängar är byggd för miljöcertifiering silver. Vi har källsortering med matavfall, papper och glas.

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 71 upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 113 (71).

### Flerårsöversikt

	2019*
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	521
Resultat efter finansiella poster, tkr	-772
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	657
Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup>	34
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el, värme, vatten)	143
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	-
Belåning /m <sup>2</sup> totalyta, kr	11 799
Räntekänslighet	-
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	0
Soliditet, %	73,5

\*Nyckeltalen avser 1/4 – 31/12-2019, dvs ej ett helt verksamhetsår. Därav är inte nyckeltal för räntekostnad eller räntekänslighet redovisade.

*n.p*

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	0	0	0	-17 612	-12 201	<b>-29 813</b>
<b>Resultatdisposition:</b>						
<b>Inbetalda insatser</b>	154 110 000					154 110 000
Reservering till yttre fond 2018			0	0		
lanspråktagande av yttre fond 2018			0	0		
Balanserad i ny räkning				-12 201	12 201	
Årets resultat					-772 105	<b>-772 105</b>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>154 110 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29 813</b>	<b>-772 105</b>	<b>153 308 082</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-29 813
Årets resultat	-772 105
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-801 918</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	-176 400
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Balanseras i ny räkning	-978 318



## RESULTATRÄKNING

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--	--------------------------	--------------------------

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 392 642	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 392 642</b>	<b>0</b>

### Rörelsekostnader

Driftkostnader	Not 3	-1 686 201	-5 745
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 625	-6 250
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-5 148	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-927 200	0
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-206
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 659 174</b>	<b>-12 201</b>

### Rörelseresultat

**-266 532**      **-12 201**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		34	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 607	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-505 573</b>	<b>0</b>

### Årets resultat

**-772 105**      **-12 201**

n.p



**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>207 286 550</u>	<u>29 399 157</u>
	207 286 550	29 399 157

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>40 750</u>	<u>41 250</u>
	40 750	41 250

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>207 327 300</u>	<u>29 440 407</u>
--------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Lyft kreditiv HSB Bostad

0 110 000 000

Kundfordringar

90 194 612 000

Avräkningskonto HSB

1 001 731 0

Övriga kortfristiga fordringar

500 80 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>203 947</u>	<u>0</u>
	1 296 372	110 692 000

*Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank*

Bank

Not 11	<u>0</u>	<u>10 164 754</u>
	0	10 164 754

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**

<u>1 296 372</u>	<u>120 856 754</u>
------------------	--------------------

**Summa tillgångar**

<u>208 623 672</u>	<u>150 297 161</u>
--------------------	--------------------

r.jo



<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser	154 110 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>154 110 000</b>	<b>0</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-29 813	-17 612
Årets resultat	-772 105	-12 201
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-801 918</b>	<b>-29 813</b>

#### Summa eget kapital

<b>153 308 082</b>	<b>-29 813</b>
--------------------	----------------

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	35 965 600	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 965 600</b>	<b>0</b>

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		18 178 400	110 000 000
Leverantörsskulder		213 778	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	500	40 326 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	957 312	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 349 990</b>	<b>150 326 974</b>

#### Summa skulder

<b>55 315 590</b>	<b>150 326 974</b>
-------------------	--------------------

#### Summa eget kapital och skulder

<b>208 623 672</b>	<b>150 297 161</b>
--------------------	--------------------

nx

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 120 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,04 %.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

### Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

### Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

*ku*

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 852 144	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	225 900	0
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	26 837	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	117 410	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	109 801	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 104	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	52 552	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	4 894	0
		<u>2 392 642</u>	<u>0</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-6 529	0
	El	-342 704	0
	Uppvärmning	-146 835	0
	Vatten	-167 130	0
	Renhållning	-103 686	0
	Bevakningskostnader	-40 230	0
	TV, bredband, iptelefoni	-146 734	0
	Serviceavtal	-181 591	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 610	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-68 950	0
	Förvaltningskostnader	-416 475	0
	Försäkringar	-49 995	-4 499
	Övriga driftskostnader	-3 733	-1 246
		<u>-1 686 201</u>	<u>-5 745</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-5 625	-6 250
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 633	0
	Föreningsverksamhet	-525	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 616	0
	Stämman och styrelse	-10 226	0
		<u>-40 625</u>	<u>-6 250</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-5 148	0
		<u>-5 148</u>	<u>0</u>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-927 200	0
		<u>-927 200</u>	<u>0</u>
<b>Not 7</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-206
		<u>0</u>	<u>-206</u>

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets investering byggnader	178 020 791	0
Ingående anskaffningsvärde mark	29 399 157	29 399 157
Årets inköp mark	793 802	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208 213 750</b>	<b>29 399 157</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar byggnader	-927 200	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-927 200</b>	<b>0</b>

**Utgående bokfört värde 207 286 550 29 399 157**

Bokförda värden byggnader	177 093 591	0
Bokförda värden mark	30 192 959	29 399 157

**Fastighetsbeteckning:** Visby Signallottan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	39 051 000	6 400 000	45 451 000	0
Under uppförande		39 051 000	6 400 000	45 451 000	0

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	1 000
Övriga värdepappersinnehav	40 250	40 250
	<b>40 750</b>	<b>41 250</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 947	0
	<b>203 947</b>	<b>0</b>

**Not 11 Bank**

Swedbank	0	10 164 754
	<b>0</b>	<b>10 164 754</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SHB	1,15%	2020-12-01	18 048 000	0
SHB	1,05%	2022-12-01	18 048 000	0
SHB	1,11%	2024-12-01	18 048 000	130 400
			<b>54 144 000</b>	<b>130 400</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 965 600**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 521 600  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 53 492 000

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	54 144 000	54 144 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>54 144 000</b>	<b>54 144 000</b>



Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkningskund HSB Södertörn	0	29 567
	Förskott insatser	0	10 858 000
	Skuld HSB Bostad mark och aktier	0	29 439 407
	Övriga kortfristiga skulder	500	0
		<u>500</u>	<u>40 326 974</u>

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	106 526	0
	Upplupna räntekostnader	505 547	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	312 481	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 758	0
		<u>957 312</u>	<u>0</u>

#### Eventualförpliktelser

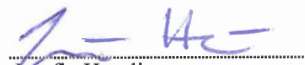
Inga

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

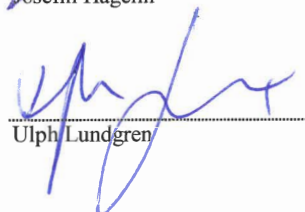
Visby 19/5 2020

  
Carl Adam David Lagerstedt


  
Josefin Hagelin

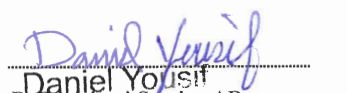
  
Marie Magnusson

  
Tommy Wernström

  
Ulph Lundgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-19

  
Lena Lindbäck  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Daniel Yonss  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Visby Ångar org.nr. 716421-2156

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Visby Ångar för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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

*V. J.*

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 Visby Ångar för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den 19/5 2020

  
Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lena Lindbäck

Av föreningen vald revisor







## BALANSRÄKNINGEN

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. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



