



ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



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.

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.

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.

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.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Visby Ängar med säte i Visby org.nr. 716421-2156 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 bildades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

| Byggnad/Fastighet | Nybyggnadsår |
|------------------------|--------------|
| Visby Signallottan 3 | 2018 |
| Totalt 1 objekt | |

I Gotland kommun. Fastigheten Gotland Visby Signallottan 3 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 71 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4588 |
| 75 | p-platser | 0 |
| Totalt 146 objekt | | 4588 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st övernattningslägenhet, 2 st 1 rok, 29 st 2 rok, 20 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Eric Johansson | Ordförande | 2021-07-01 | |
| Carl Adam David Lagerstedt | Ordförande | 2020-06-15 | 2021-07-01 |
| Benno Lindgren | Ledamot | 2020-06-15 | |
| Åke Lyberg | Ledamot | 2020-06-15 | 2021-02-04 |
| Tommy Wernström | Ledamot | 2019-03-26 | |
| Claes Jonsson | Ledamot | 2021-07-01 | |
| Annika Elisabet Jansson | Ledamot | 2021-07-01 | |
| Kati Ahtee | Ledamot | 2020-06-15 | 2021-07-01 |
| Therese Eriksson | Ledamot | 2021-07-01 | |
| Henrik Brining | Ledamot | 2021-07-01 | |
| Josefin Hagelin | Ledamot | 2019-10-28 | 2021-07-01 |
| Robin Secho | Ledamot | 2021-07-01 | 2022-03-01 |
| Angelo Di Giovanni | Ledamot | 2021-07-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benno Lindgren, Eric Johansson och Therese Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eric Johansson, Claes Jonsson, Therese Eriksson, Angelo Di Giovanni.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Carl Adam David Lagerstedt med Carina Schüberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Kati Ahtee sammankallande, Lennie Johansson och Ulrika Torgnydotter. valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. På stämman deltog 23 st rösberättiga medlemmar via poströstning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

-Inglasning av balkonger, punkthusen.

-Omförhandlat elavtal och sänkt kostnaden för föreningen.

-Sökt och fått bygglov för vindskydd gällande boende på markplan med uteplats mot Törnekvior samt för boende på markplan i låghusen.

-

| Årtal | Ändamål |
|-------|-----------------------------|
| 2021 | Inglasning balkonger |
| 2021 | Bygglov vindskydd, markplan |

2021 Under året har den obligatoriska 2-årsbesiktningen genomförts. Brister upptäckta vid besiktningen har till större delen åtgärdats innan årets slut, kvarvarande åtgärdas under 1:a kvartalet 2022.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Beskärning av träd och buskar, olja trätrall, OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler, byte sandlåda-sand, slamsugning brunnar, strykning av Entréparti utsida, eftersådd gräsytor, omplantering buskar, målning/impregnering staket/spjälstaket.

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2022 | Beskärning alléträd och buskar |
| 2022 | Olja trätrall |
| 2022 | OVK-besiktningar samt rensning ventilationskanaler |
| 2023 | Byte del av lek sand |
| 2023 | Slamsugning brunnar i mark |
| 2023 | Entréparti trä, strykning utsida |
| 2024 | Gräsytor kompletteringssådd |
| 2025 | Buskar, omplantering |
| 2025 | Beskärning alléträd och buskar |
| 2025 | Byte del av lek sand |
| 2025 | Slamsugning brunnar i mark |
| 2025 | Målning/impregnering trä staket och spjälstaket |
| 2025 | OVK-besiktning |
| 2026 | Olja trätrall |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112 (71).

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|------|
| Sparande, kr/kvm | 173 | 172 | 34 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 11 720 | 11 770 | 11 799 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 17 | 18 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 238 | 221 | 143 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 534 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 684 | 671 | 657 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 875 | 848 | 521 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 020 | 3 922 | 2 393 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 059 | -1 063 | -772 | 0 |
| Soliditet, % | 74 | 74 | 74 | 0 |

Förtydligande nyckeltal:

År 2019: Nyckeltalen avser 1/4-31/12-2019, dvs ej ett helt verksamhetsår. Därav är inte nyckeltal för räntekänslighet redovisade.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad Nytt nyckeltal 2021:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 154 110 000 | 0 | 0 | 154 110 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 419 400 | 0 | 431 000 | 850 400 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 154 529 400 | 0 | 431 000 | 154 960 400 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -1 221 318 | -1 063 186 | -431 000 | -2 715 504 |
| Årets resultat, kr | -1 063 186 | 1 063 186 | -1 059 123 | -1 059 123 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -2 284 504 | 0 | -1 490 123 | -3 774 627 |
| S:a eget kapital, kr | 152 244 896 | 0 | -1 059 123 | 151 185 773 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 431 000 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 | -2 284 504 |
| Årets resultat, kr | -1 059 123 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -431 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -3 774 627 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -3 774 627 |

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

RESULTATRÄKNING2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 4 019 684 3 922 272

Summa rörelseintäkter**4 019 684 3 922 272****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -2 448 868 -2 378 829

Övriga externa kostnader

Not 4 -143 862 -91 747

Personalkostnader och arvoden

Not 5 -93 327 -68 679

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -1 854 383 -1 854 383

Summa rörelsekostnader**-4 540 441 -4 393 638****Rörelseresultat****-520 757 -471 366****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

656 399

Räntekostnader och liknande resultatposter

-539 023 -592 219

Summa finansiella poster**-538 367 -591 820****Årets resultat****-1 059 123 -1 063 186**

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7, 10 | 203 618 034 | 205 472 417 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 203 618 034 | 205 472 417 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 203 618 534 | 205 472 917 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 268 | 3 108 |
| Kundfordringar | | 78 000 | 76 600 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 779 298 | 1 203 513 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 8 714 | 184 681 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 208 521 | 204 555 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 074 801 | 1 672 457 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 074 801 | 1 672 457 |
| Summa tillgångar | | 205 693 334 | 207 145 374 |

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 154 110 000 | 154 110 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 850 400 | 419 400 |
| Summa bundet eget kapital | | 154 960 400 | 154 529 400 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 715 504 | -1 221 318 |
| Årets resultat | | -1 059 123 | -1 063 186 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 774 628 | -2 284 504 |
| Summa eget kapital | | 151 185 772 | 152 244 896 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 35 504 800 | 53 783 200 |
| Summa långfristiga skulder | | 35 504 800 | 53 783 200 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 18 278 400 | 230 400 |
| Leverantörsskulder | | 252 557 | 221 480 |
| Aktuell skatteskuld | Not 11 | 0 | 184 181 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 12 | 883 | 720 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 470 922 | 480 497 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 002 762 | 1 117 278 |
| Summa skulder | | 54 507 562 | 54 900 478 |
| Summa eget kapital och skulder | | 205 693 334 | 207 145 374 |

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).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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.

Redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 120 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

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 styrelsen

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 524 kr per bostadsbyggnad år 2021.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

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

Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 3 139 092 | 3 077 520 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 410 100 | 404 700 |
| | Hysesintäkt övrigt | 2 400 | 0 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift vatten | 47 961 | 40 021 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift el | 199 434 | 163 894 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 177 216 | 177 216 |
| | Övriga intäkter i verksamheten | 3 533 | 533 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 6 746 | 11 402 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 31 882 | 17 412 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 500 | 28 375 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 820 | 1 199 |
| | | 4 019 684 | 3 922 272 |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -62 065 | -58 912 |
| | El | -415 259 | -436 928 |
| | Uppvärmning | -369 091 | -315 728 |
| | Vatten | -307 295 | -262 598 |
| | Renhållning | -169 110 | -144 731 |
| | Bevakningskostnader | -14 315 | -23 252 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -182 385 | -182 324 |
| | Obligatoriska besiktningar | -3 060 | -2 550 |
| | Serviceavtal | -230 899 | -226 623 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -18 396 | -18 296 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -272 945 | -292 814 |
| | Förvaltningskostnader | -334 337 | -348 860 |
| | Försäkringar | -64 819 | -57 769 |
| | Övriga driftskostnader | -4 893 | -7 444 |
| | | -2 448 868 | -2 378 829 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -11 688 | -11 475 |
| | Kostnader överlåtelse och pant | -32 221 | -15 134 |
| | Föreningsverksamhet | -400 | 0 |
| | Kontorsutrustning och -material | -10 166 | 0 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -4 022 | -3 911 |
| | Konsulter | -32 359 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier | 0 | -12 237 |
| | Medlemsavgifter HSB | -36 870 | -36 870 |
| | Stämma och styrelse | -16 138 | -12 120 |
| | | -143 862 | -91 747 |
| Not 5 | Personalkostnader | | |
| | Arvode till styrelsen | -68 322 | -23 500 |
| | Övriga arvoden | -4 500 | -25 050 |
| | Revisionsarvode | -4 000 | -4 500 |
| | Sociala avgifter | -16 505 | -15 629 |
| | | -93 327 | -68 679 |
| Not 6 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -1 854 383 | -1 854 383 |
| | | -1 854 383 | -1 854 383 |

Not 7 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 178 020 791 | 178 020 791 |
| Omklassificering aktier Visängen Mark 2 AB | 0 | 40 250 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 30 233 209 | 30 192 959 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 208 254 000 | 208 254 000 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -2 781 583 | -927 200 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 854 383 | -1 854 383 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -4 635 966 | -2 781 583 |

Utgående bokfört värde**203 618 034 205 472 417**

| | | |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Bokförda värden byggnader | 173 384 825 | 175 279 458 |
| Bokförda värden mark | 30 233 209 | 30 192 959 |

Fastighetsbeteckning: Visby Signallottan 3

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 2019 | 52 000 000 | 8 200 000 | 60 200 000 | 60 200 000 |
| | | 52 000 000 | 8 200 000 | 60 200 000 | 60 200 000 |

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| Ingående anskaffningsvärde aktier Visängen Mark 2 AB | 0 | 40 250 |
| Omklassificering aktier Visängen Mark 2 AB | 0 | -40 250 |
| | 500 | 500 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 0 | 15 165 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 208 521 | 189 390 |
| | 208 521 | 204 555 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB | 1,05% | 2022-12-01 | 18 048 000 | 0 |
| Svenska Handelsbanken AB | 1,11% | 2024-12-01 | 17 787 200 | 130 400 |
| Svenska Handelsbanken AB | 0,84% | 2023-12-01 | 17 948 000 | 100 000 |
| | | | 53 783 200 | 230 400 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 504 800**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 921 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 52 631 200

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 54 144 000 | 54 144 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 54 144 000 | 54 144 000 |

Not 11 Aktuell skatteskuld

| | | |
|-----------------------------|----------|----------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 0 | 184 181 |
| | 0 | 184 181 |

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Mervärdeskatt | 883 | 600 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 120 |
| | 883 | 720 |

| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|--|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 92 918 | 91 587 |
| Upplupna räntekostnader | 44 809 | 44 578 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 329 879 | 344 332 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 316 | 0 |
| | <u>470 922</u> | <u>480 497</u> |

Eventualförpliktelser

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Angelo Di Giovanni

Annika Elisabet Jansson

Benno Lindgren

Claes Jonsson

Eric Johansson

Henrik Brining

Tommy Wernström

Therese Eriksson

David Lagerstedt

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Visby Ängar för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Visby Ångar för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Visby

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Lagerstedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 17:36:07



ANGELO DI GIOVANNI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 14:38:52



HENRIK BRINING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 14:34:53



ANNIKA ELISABET JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 20:22:22



CLAES JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 07:54:32



THERESE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 09:46:15



TOMMY WERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 13:10:03



BENNO LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 11:18:54



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 10:43:47



CARL ADAM DAVID LAGERSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 09:50:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 10:44:53



CARL ADAM DAVID LAGERSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 09:06:27

