



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Visby Ängar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Visby Ängar med säte i Visby org.nr. 716421-2156 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visby Signallottan 3	2018-03-07	2018

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4588
75	p-platser	0
<b>Totalt 146 objekt</b>		<b>4588</b>

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	
Benno Lindgren	Ledamot	2020-06-15	2022-05-06
Helen Lindgren	Ledamot	2022-05-06	
Per Henriksson	Ledamot	2022-05-06	
Tommy Wernström	Ledamot	2019-03-26	2023-03-20
Claes Jonsson	Ledamot	2021-07-01	
Marielle Cederblad	Ledamot	2022-05-06	
Annika Elisabet Jansson	Ledamot	2021-07-01	
Therese Eriksson	Ledamot	2021-07-01	2022-05-06
Henrik Brining	Ledamot	2021-07-01	2022-05-06
Robin Secho	Ledamot	2021-07-01	2022-03-02
Angelo Di Giovanni	Ledamot	2021-07-01	2022-10-25
Linda Mattsson	Ledamot	2023-03-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helen Lindgren, Claes Jonsson samt Annika Jansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan av stadgarna.

Revisorer har varit: Katariina Hekkinen med Carina Schüberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Kati Athee, Lennie Johansson och Ulrika Torgnysdotter, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 17 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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.

- Vindskydd i anslutning till lägenheter i markplan har uppförts enligt bygglov
- Upptäckta fel vid obligatoriska 2-årsbesiktningen 2021 har åtgärdats.
- Obligatorisk OVK besiktning har genomförts.

- Periodiskt underhåll av uteplatser i markplan har genomförts
- Uppsättning av flaggstång
- Radonmätning av fastighetens byggnader har på börjats, slutförs 1:a kvartalet 2023

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder 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 Törnekviör samt förboende på markplan i låghusen.
- Obligatoriska 2-årsbesiktningen genomförts.

Årtal	Ändamål
2021	- Inglasning balkonger - Bygglov vindskydd, markplan - 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.
2022	- Vindskydd i anslutning till lägenheter i markplan har uppförts enligt bygglov. - Obligatoriskt OVK besiktning genomförd - Periodiskt underhåll av uteplatser i markplan har genomförts - Radonmätning av fastighetens byggnader har påbörjats. - Uppsättning av flaggstång

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 20 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	190	173	172	34	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 672	11 720	11 770	11 799	0
Räntekänslighet, %	17	17	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	225	238	221	143	0
Driftskostnad, kr/kvm	528	534	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	691	684	671	657	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	875	848	521	0
Nettoomsättning, tkr	4 077	4 020	3 922	2 393	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 269	-1 059	-1 063	-772	0
Soliditet, %	73	74	74	74	0

#### **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:**

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	850 400	0	397 630	1 248 030
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>154 960 400</b>	<b>0</b>	<b>397 630</b>	<b>155 358 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 715 504	-1 059 123	-397 630	-4 172 258
Årets resultat, kr	-1 059 123	1 059 123	-1 269 369	-1 269 369
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 774 627</b>	<b>0</b>	<b>-1 666 999</b>	<b>-5 441 627</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>151 185 773</b>	<b>0</b>	<b>-1 269 369</b>	<b>149 916 403</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 428 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 370 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	-2 715 504
Årets resultat, kr	-1 269 369
Reservation till underhållsfond, kr	-428 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 370
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 382 503</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 382 503</b>

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

**RESULTATRÄKNING**2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 076 979	4 019 684
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 076 979</b>	<b>4 019 684</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-2 418 346	-2 448 868
Övriga externa kostnader	Not 4	-144 479	-143 862
Underhåll enligt plan	Not 5	-30 371	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-68 544	-93 327
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 109 515	-1 854 383
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 771 255</b>	<b>-4 540 441</b>

**Rörelseresultat****-694 276**      **-520 757****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 004	656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 096	-539 023
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-575 092</b>	<b>-538 367</b>

**Resultat efter finansiella poster****-1 269 369**      **-1 059 123****Årets resultat****-1 269 369**      **-1 059 123**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	201 508 518	203 618 034
Pågående nyanläggningar	Not 9	41 875	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>201 550 393</b>	<b>203 618 034</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>201 550 893</b>	<b>203 618 534</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 805	268
Kundfordringar		86 403	78 000
Avräkningskonto HSB		2 295 335	1 779 298
Övriga kortfristiga fordringar		72 284	8 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	246 862	208 521
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 702 688</b>	<b>2 074 801</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 702 688</b>	<b>2 074 801</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>204 253 582</b>	<b>205 693 334</b>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	154 110 000	154 110 000
Fond för yttre underhåll	1 248 030	850 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>155 358 030</b>	<b>154 960 400</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 172 258	-2 715 504
Årets resultat	-1 269 369	-1 059 123
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 441 627</b>	<b>-3 774 628</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>149 916 403</b>	<b>151 185 772</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 35 574 400	35 504 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>35 574 400</b>	<b>35 504 800</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 17 978 400	18 278 400
Leverantörsskulder	251 950	252 557
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 1 089	883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 531 339	470 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 762 778</b>	<b>19 002 762</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>54 337 178</b>	<b>54 507 562</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>204 253 582</b>	<b>205 693 334</b>

**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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 115 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,18 %.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

**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 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt 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	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 170 424	3 139 092
	Hysesintäkt garage och bilplatser	402 900	410 100
	Hysesintäkt övrigt	18 900	2 400
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	57 657	47 961
	Årsavgift konsumtionsavgift el	215 126	199 434
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	177 216	177 216
	Övriga intäkter i verksamheten	4 352	3 533
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 209	6 746
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 994	31 882
	Övriga fakturerade kostnader	250	500
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	951	820
		<b>4 076 979</b>	<b>4 019 684</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-133 545	-62 065
	El	-334 966	-415 259
	Uppvärmning	-358 688	-369 091
	Vatten	-337 255	-307 295
	Renhållning	-184 239	-169 110
	Bevakningskostnader	-10 425	-14 315
	TV, bredband, iptelefoni	-182 325	-182 385
	Obligatoriska besiktningar	-22 013	-3 060
	Serviceavtal	-236 835	-230 899
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 483	-18 396
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-194 589	-272 945
	Förvaltningskostnader	-321 948	-334 337
	Försäkringar	-69 119	-64 819
	Övriga driftskostnader	-13 919	-4 893
		<b>-2 418 346</b>	<b>-2 448 868</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-12 375	-11 688
	Kostnader överlåtelse och pant	-31 928	-32 221
	Föreningsverksamhet	-1 121	-400
	Kontorsutrustning och -material	-10 126	-10 166
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 913	-4 022
	Konsulter	0	-32 359
	Förbrukningsinventarier	-35 012	0
	Medlemsavgifter HSB	-36 870	-36 870
	Stämma och styrelse	-8 135	-16 138
		<b>-144 479</b>	<b>-143 862</b>

<b>Not 5 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-1	0
Underhåll mark och utemiljö	-30 370	0
	<u>-30 371</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-48 568	-68 322
Övriga arvoden	-4 500	-4 500
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-11 476	-16 505
	<u>-68 544</u>	<u>-93 327</u>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-2 109 515	-1 854 383
	<u>-2 109 515</u>	<u>-1 854 383</u>

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 020 791	178 020 791			
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 233 209	30 233 209			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208 254 000</b>	<b>208 254 000</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 635 966	-2 781 583			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 109 515	-1 854 383			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 745 482</b>	<b>-4 635 966</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>201 508 518</b>	<b>203 618 034</b>			
	Bokförda värden byggnader	171 275 309	173 384 825			
	Bokförda värden mark	30 233 209	30 233 209			
	<b>Fastighetsbeteckning: Visby Signallottan 3</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	2019	78 000 000	10 000 000	88 000 000	60 200 000
			<b>78 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>88 000 000</b>	<b>60 200 000</b>
Not 9	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Årets Investering, förtudie solceller			41 875		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			<b>41 875</b>		<b>0</b>
Not 10	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500		500
				<b>500</b>		<b>500</b>
Not 11	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			23 483		0
	Förutbetald kabel-TV och bredband			45 581		0
	Förutbetald fastighetsskötsel			170 847		0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			6 951		208 521
				<b>246 862</b>		<b>208 521</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB	1,11%	2024-12-01	17 656 800	130 400
Svenska Handelsbanken AB	0,84%	2023-12-01	17 848 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB	3,83%	2025-12-01	18 048 000	270 720
			<b>53 552 800</b>	<b>501 120</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**53 051 680**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 004 480

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

51 047 200

**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 13 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt

1 089

883

**1 089****883****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

93 836

92 918

Upplupna räntekostnader

84 510

44 809

Förutbetalda årsavgifter och hyror

349 083

329 879

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 910

3 316

**531 339****470 922**

**Not 15 Eventualförpliktelser***Inga**Inga***Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett.

Årsredovisningen är digitalt signerad av

.....  
Annika Elisabet Jansson.....  
Claes Jonsson.....  
Eric Johansson.....  
Helen Lindgren.....  
Linda Mattsson.....  
Marielle Cederblad.....  
Per Henriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....  
Katariina Hekkinen

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 2022.

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 2022 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Visby Ångar för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Visby

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katariina Hekkinen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIC JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:50:04



**ANNIKA ELISABET JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:28:21



**HELEN LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:20:51



**CLAES JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 10:14:19



**MARIELLE CEDERBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:32:10



**PER HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:46:08



**LINDA MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 09:25:02



**KATARIINA HEIKKINEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:51:42



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:55:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KATARIINA HEIKKINEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:51:13



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:56:09



## 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

### KASSAFLÖDEANALYS

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.