



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eric Johansson	Ordförande	2021-07-01	
Helen Lindgren	Ledamot	2022-05-06	
Per Henriksson	Ledamot	2022-05-06	
Tommy Wernström	Ledamot	2023-01-31	2023-03-20
Claes Jonsson	Ledamot	2021-07-01	
Carina Schüberg	Ledamot	2023-05-08	
Marielle Cederblad	Ledamot	2022-05-06	
Annika Elisabet Jansson	Ledamot	2021-07-01	2023-05-08
Helena Mårtensson	Ledamot	2023-05-08	
Linda Mattsson	Ledamot	2023-01-31	2023-01-31
Lina Wernström	Ledamot	2023-04-27	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Schüberg, Marielle Cederblad, Per Henriksson och Eric Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eric Johansson, Helen Lindgren, Per Henriksson och Claes Jonsson.

Revisorer har varit: Katariina Heikkinen med Kati Ahtee som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Annika Jansson (ordf), Anette Johansson, Sophie Sölveborn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-27.

- Vid föreningsstämman godkändes styrelsens förslag att installera solceller på fastighetens byggnader.
- Under året har markjustering gjorts mellan föreningens fastighet Signallottan 3 och Gotlandshems fastighet Signallottan 2.
- Under tredje kvartalet planterades avgränsande häck mot Region Gotlands Honnörspark samt mot Carporterna.

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 Törnekvior samt för boende på markplan i låghusen.
- Obligatoriska 2-årsbesiktningen genomförts.
- 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

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 2021 kvartalet 2022.
2022	- Vindskydd i anslutning till lägenheter i markplan har uppförts enligt bygglov. - Obligatorisk OVK besiktning genomförd - Periodiskt underhåll av uteplatser i markplan har genomförts - Radonmätning av fastighetens byggnader har påbörjats. - Uppsättning av flaggstång
2023	- Vid föreningsstämman godkändes styrelsens förslag att installera solceller på fastighetens byggnader. - Under året har markjustering gjorts mellan föreningens fastighet Signallottan 3 och Gotlandshems fastighet Signallottan 2. - Under tredje kvartalet planterades avgränsande häck mot Region Gotlands Honnörspark samt mot Carporterna.

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

- Under 2024 kommer installation av solceller att genomföras
- Genomföra de åtgärder som är planerade i underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	112	190	173	172	34
Skuldsättning, kr/kvm	11 563	11 672	11 720	11 770	11 799
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 563	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	17	17	18	0
Energikostnad, kr/kvm	243	225	238	221	143
Årsavgifter, kr/kvm	739	691	684	671	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	941	889	875	848	521
Nettoomsättning, tkr	4 318	4 077	4 020	3 922	2 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 764	-1 269	-1 059	-1 063	-772
Soliditet, %	73	73	74	74	74

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats fram. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 186 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 112 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 12%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	1 248 030	0	325 500	1 573 530
S:a bundet eget kapital, kr	155 358 030	0	325 500	155 683 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 172 258	-1 269 369	-325 500	-5 767 127
Årets resultat, kr	-1 269 369	1 269 369	-1 763 665	-1 763 665
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 441 627	0	-2 089 165	-7 530 792
S:a eget kapital, kr	149 916 403	0	-1 763 665	148 152 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 441 000 kr samt ianspråktagande skett med 115 500 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	-5 441 627
Årets resultat, kr	-1 763 665
Reservation till underhållsfond, kr	-441 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 530 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 530 792
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 318 168	4 076 979
Summa Rörelseintäkter		4 318 168	4 076 979
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 628 674	-2 435 434
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 875	-157 762
Personalkostnader	Not 5	-96 125	-68 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 160 667	-2 109 515
Summa Rörelsekostnader		-5 013 342	-4 771 255
Rörelseresultat		-695 174	-694 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 259	2 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 071 750	-577 096
Summa Finansiella poster		-1 068 491	-575 092
Resultat efter finansiella poster		-1 763 665	-1 269 369
Resultat före skatt		-1 763 665	-1 269 369
Årets resultat		-1 763 665	-1 269 369

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	199 347 851	201 508 518
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	41 875	41 875
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		199 389 726	201 550 393

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**199 390 226 201 550 893**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		96 073	88 208
Övriga kortfristiga fordringar		2 481 416	2 367 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	257 629	246 862
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 835 118	2 702 688

Summa Omsättningstillgångar**2 835 118 2 702 688****Summa Tillgångar****202 225 344 204 253 582**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	154 110 000	154 110 000
Fond för yttre underhåll	1 573 530	1 248 030
Summa Bundet eget kapital	155 683 530	155 358 030

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	-5 767 127	-4 172 258
Årets resultat	-1 763 665	-1 269 369
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	-7 530 792	-5 441 627

Summa Eget kapital**148 152 738 149 916 403**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	35 154 560	35 574 400
Summa Långfristiga skulder		35 154 560	35 574 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 897 120	17 978 400
Leverantörsskulder		384 918	251 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	2 362	4 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	633 646	527 429
Summa Kortfristiga skulder		18 918 046	18 762 778

Summa Skulder**54 072 606 54 337 178****Summa Eget kapital och skulder****202 225 344 204 253 582**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-695 174	-694 276
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 160 667	2 109 515
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 160 667	2 109 515
------------------	------------------

Erhållen ränta	3 259	2 004
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-1 030 883	-537 395
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

437 869	879 848
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	53 627	-111 851
--	--------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	195 681	20 315
---	---------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

249 308	-91 536
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

687 177	788 312
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-41 875
---	---	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 875
---	----------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-501 120	-230 400
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-501 120	-230 400
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

186 057	516 037
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 295 335	1 779 298
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 481 391	2 295 335
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 392 328	3 170 424
	Hyrer garage och parkeringsplatser	417 600	416 800
	El och vatten	303 886	272 783
	Bredband	177 216	177 216
	Övriga primära intäkter	65 138	53 656
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 356 168	4 090 879
	<i>Hyresbortfall</i>		
	Hyresbortfall	-38 000	-13 900
	<i>Summa Hyresbortfall</i>	-38 000	-13 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 318 168	4 076 979
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-451 189	-488 725
	Snö och halk-bekämpning	-79 808	-55 453
	Reparationer	-60 275	-61 286
	Planerat underhåll	-115 500	-30 371
	El	-358 343	-334 966
	Uppvärmning	-366 853	-358 688
	Vatten	-390 795	-337 255
	Sophämtning	-188 509	-184 239
	Fastighetsförsäkring	-77 493	-69 119
	Kabel-TV och bredband	-182 325	-182 325
	Förvaltningsavtalskostnader	-344 555	-321 948
	Övriga driftkostnader	-13 031	-11 061
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 628 674	-2 435 434
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 362	-39 033
	Administrationskostnader	-29 934	-56 976
	Extern revision	-12 500	-12 375
	Konsultkostnader	-4 400	0
	Medlemsavgifter	-41 775	-36 870
	Föreningsverksamhet	-18 304	-9 256
	Övriga förvaltningskostnader	-2 600	-3 252
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 875	-157 762

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-68 742	-48 568
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-6 390	-4 500
	Sociala avgifter	-16 493	-11 476
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 125	-68 544
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 160 667	-2 109 515
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 160 667	-2 109 515
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 020 791	178 020 791
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 233 209	30 233 209
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	208 254 000	208 254 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 745 482	-4 635 966
	Årets avskrivningar	-2 160 667	-2 109 515
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 906 149	-6 745 482
	<i>Utgående redovisat värde</i>	199 347 851	201 508 518
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	88 000 000	88 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 144 000	54 144 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	54 144 000	54 144 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	41 875	0
Årets investeringar	0	41 875
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	41 875	41 875

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 629	246 862
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 629	246 862

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB	3,83%	2025-12-01	17 777 280	270 720
Svenska Handelsbanken AB	4,07%	2026-12-01	17 748 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB	1,11%	2024-12-01	17 526 400	130 400
			53 051 680	501 120

Långfristig del	35 154 560
Nästa års amortering av långfristig skuld	370 720
Lån som ska konverteras inom ett år	17 526 400
Kortfristig del	17 897 120
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	501 120
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 004 480
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	1 345	1 089
Övriga kortfristiga skulder	1 017	3 910
Summa Övriga skulder	2 362	4 999

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	382 233	349 083
	Upplupna räntekostnader	125 377	84 510
	Övriga upplupna kostnader	126 036	93 836
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	633 646	527 429

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Visby ängar, org.nr. 716421-2156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Visby ängar för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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 Bostadsrättsförening Visby ångar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katariina Heikkinen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 13:33:57



HELEN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 09:51:13



CLAES JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 09:43:31



MARIELLE CEDERBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:10:44



PER HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 21:40:29



CARINA SCHÜBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 16:44:55



LINA WERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 19:48:31



HELENA MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 10:22:39



KATARIINA HEIKKINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 11:20:00



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 20:12:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARIINA HEIKKINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 11:21:23



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 20:11:57



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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