



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 589
75	p-platser	0
Totalt 146 objekt		4 589

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 2 st 1 rok, 28 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 20 st 3 rok, 19 st 4 rok.

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	2024-12-26
Claes Jonsson	Ledamot	2021-07-01	
Carina Schüberg	Ledamot	2023-05-08	
Marielle Cederblad	Ledamot	2022-05-06	2024-05-07
Helena Mårtensson	Ledamot	2023-05-08	
Lina Wernström	Ledamot	2023-04-27	
Joakim Ahlgren	Ledamot	2024-05-08	2024-10-30
David Karlkvist	Ledamot	2024-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helen Lindgren, Helena Mårtensson och Claes Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Marielle Cederblad med Oscar Sjöstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som sträcker sig till 2074. Planen redovisar fastighetens renoveringsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och revideras varje år.

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

I början av året installerades solcellsanläggningar på samliga bostadsfastigheter, produktionen startade 26 april. Lekplats utrustning målades.

Under hösten genomfördes 5-årsbesiktning och de flesta anmärkningarna var åtgärdade till årsskiftet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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. - Obligatoriskt OVK besiktning genomförd - Periodiskt underhålla 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.
2024	I början av året installerades solcellsanläggningar på samliga bostadsfastigheter, produktionen startade 26 april. Lekplats utrustning målades. Under hösten genomfördes 5-årsbesiktning och de flesta anmärkningarna var åtgärdade till årsskiftet.

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

- Genomföra de åtgärder som är planerade i underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 15 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	2	112	190	173	172
Skuldsättning, kr/kvm	11 785	11 563	11 672	11 720	11 770
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 785	11 563	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	16	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	259	243	225	238	221
Årsavgifter, kr/kvm	931	739	691	684	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	941	889	875	848
Nettoomsättning, tkr	4 732	4 318	4 077	4 020	3 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 329	-1 764	-1 269	-1 059	-1 063
Soliditet, %	73	73	73	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: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr, men historik har inte räknats ut tidigare år. 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: I nyckeltalet 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr, men historik har inte räknats ut tidigare år. 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningen har även investerat i solceller som på sikt ska sänka föreningen elkostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	1 573 530	0	402 375	1 975 905
S:a bundet eget kapital, kr	155 683 530	0	402 375	156 085 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 767 127	-1 763 665	-402 375	-7 933 167
Årets resultat, kr	-1 763 665	1 763 665	-2 328 553	-2 328 553
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 530 792	0	-2 730 928	-10 261 720
S:a eget kapital, kr	148 152 738	0	-2 328 553	145 824 185

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 468 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 625 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 530 792
Årets resultat, kr	-2 328 553
Reservation till underhållsfond, kr	-468 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 261 720

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 261 720

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 732 397	4 318 168
Summa Rörelseintäkter		4 732 397	4 318 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 778 862	-2 628 674
Övriga externa kostnader	Not 4	-233 576	-127 875
Personalkostnader	Not 5	-102 143	-96 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 272 714	-2 160 667
Summa Rörelsekostnader		-5 387 296	-5 013 342
Rörelseresultat		-654 899	-695 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 700	3 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 675 355	-1 071 750
Summa Finansiella poster		-1 673 654	-1 068 491
Resultat efter finansiella poster		-2 328 553	-1 763 665
Resultat före skatt		-2 328 553	-1 763 665
Årets resultat		-2 328 553	-1 763 665

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	199 773 262	199 347 851
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	41 875
Summa Materiella anläggningstillgångar		199 773 262	199 389 726

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

199 773 762 **199 390 226**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		101 611	96 073
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	940 415	2 481 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	252 015	257 629
Summa Kortfristiga fordringar		1 294 040	2 835 118

Summa Omsättningstillgångar

1 294 040 **2 835 118**

Summa Tillgångar

201 067 803 **202 225 344**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	154 110 000	154 110 000
Fond för yttre underhåll	1 975 905	1 573 530
Summa Bundet eget kapital	156 085 905	155 683 530

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 933 167	-5 767 127
Årets resultat	-2 328 553	-1 763 665
Summa Ansamlad förlust	-10 261 721	-7 530 792

Summa Eget kapital

145 824 185 **148 152 738**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 287 200	35 154 560
Summa Långfristiga skulder		17 287 200	35 154 560

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 783 360	17 897 120
Leverantörsskulder		473 047	384 918
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	9 721	2 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	690 290	633 646
Summa Kortfristiga skulder		37 956 418	18 918 046

Summa Skulder

55 243 618 **54 072 606**

Summa Eget kapital och skulder

201 067 803 **202 225 344**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -654 899 -695 174

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 272 714 2 160 667

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***2 272 714 2 160 667**

Erhållen ränta 1 700 3 259

Erlagd ränta -1 625 444 -1 030 883

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**-5 928 437 869***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 60 53 627

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 102 220 195 681

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***102 281 249 308****Kassaflöde från den löpande verksamheten****96 353 687 177****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 656 250 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 656 250 0**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Upptagna lån 1 600 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -581 120 -501 120

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 018 880 -501 120**Årets kassaflöde****-1 541 017 186 057****Likvida medel vid årets början 2 481 391 2 295 335****Likvida medel vid årets slut 940 374 2 481 391**

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 799 428	3 392 328
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	292 625	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	177 216	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	416 100	417 600
	Hyror förbrukningsbaserad	8 910	303 886
	Hyror informationsöverföring	0	177 216
	Övriga primära intäkter	80 218	65 138
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 774 497	4 356 168
	Hyresbortfall	-42 100	-38 000
	<i>Summa</i>	-42 100	-38 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 732 397	4 318 168
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-481 966	-451 189
	Snö och halk-bekämpning	-94 651	-79 808
	Reparationer	-133 480	-60 275
	Planerat underhåll	-65 625	-115 500
	EI	-370 695	-358 343
	Uppvärmning	-414 975	-366 853
	Vatten	-404 351	-390 795
	Sophämtning	-205 137	-188 509
	Fastighetsförsäkring	-80 476	-77 493
	Kabel-TV och bredband	-182 325	-182 325
	Förvaltningsavtalskostnader	-334 268	-344 555
	Övriga driftkostnader	-10 912	-13 031
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 778 862	-2 628 674
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 607	-18 362
	Administrationskostnader	-29 210	-29 934
	Extern revision	-14 500	-12 500
	Konsultkostnader	-81 038	-4 400
	Medlemsavgifter	-41 775	-41 775
	Föreningsverksamhet	-17 012	-18 304
	Övriga förvaltningskostnader	-11 435	-2 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-233 576	-127 875

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 300	-68 742
	Revisionsarvode	-4 000	-4 500
	Övriga arvoden	-4 500	-6 390
	Sociala avgifter	-14 093	-16 493
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 143	-96 125
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 272 714	-2 160 667
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 272 714	-2 160 667
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 020 791	178 020 791
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 233 209	30 233 209
	Årets investeringar	2 698 125	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	210 952 125	208 254 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 906 149	-6 745 482
	Årets avskrivningar	-2 272 714	-2 160 667
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 178 863	-8 906 149
	<i>Utgående redovisat värde</i>	199 773 262	199 347 851
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 527 000	54 144 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	54 527 000	54 144 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>				
	Ingående värde pågående nyanläggning	41 875	41 875		
	Årets investeringar	2 656 250	0		
	Omklassificering till byggnad	-2 698 125	0		
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	41 875		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andel i HSB	500	500		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	940 374	2 481 391		
	Övriga fordringar	41	25		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	940 415	2 481 416		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 015	257 629		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	252 015	257 629		
Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Svenska Handelsbanken AB	3,6%	2025-03-03	17 526 400	0
	Svenska Handelsbanken AB	3,83%	2025-12-01	17 506 560	270 720
	Svenska Handelsbanken AB	4,07%	2026-12-01	17 517 600	230 400
	Svenska Handelsbanken AB	3,98%	2025-02-05	1 520 000	160 000
				54 070 560	661 120
	Långfristig del			17 287 200	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			230 400	
	Lån som ska konverteras inom ett år			36 552 960	
	Kortfristig del			36 783 360	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			661 120	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 644 480	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,84%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 611	1 345
	Övriga kortfristiga skulder	110	1 017
	<i>Summa Övriga skulder</i>	9 721	2 362
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	409 317	382 233
	Upplupna räntekostnader	175 288	125 377
	Övriga upplupna kostnader	105 685	126 036
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	690 290	633 646

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Visby ängar för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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 Bostadsrättsförening Visby ångar för räkenskapsåret 2024 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 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Oscar Sjöstrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:49:30



HELEN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:48:59



CLAES JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:39:07



CARINA SCHÜBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:45:48



LINA WERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 10:43:59



HELENA MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 18:22:13



DAVID KARLKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 06:47:16



OSCAR SJÖSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:29:08



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:32:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR SJÖSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:30:29



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:31:58



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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