







Årsredovisning 2025

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 2025

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	Förvärvsdatum	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. 2026-04-30.

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 föreningslokal/övernattningslgh, 2 st 1 rok, 29 st 2 rok, 20 st 3 rok, 19 st 4 rok.

Dokument-ID 092221155557571768363 Signerat EJ, HL, TG, CJ, ACS, RF, LW, HM, MC, WL

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eric Johansson	Ordförande	2021-07-01	
Helen Lindgren	Ledamot	2022-05-06	
Claes Jonsson	Ledamot	2021-07-01	
Roger Forsbom	Ledamot	2025-05-24	
Carina Schüberg	Ledamot	2023-05-08	
Helena Mårtensson	Ledamot	2023-05-08	
Lina Vernström	Ledamot	2023-04-27	
Tobias Gustafsson	Ledamot	2025-05-24	
Anton Nilsson	Ledamot	2025-05-24	2026-01-20
David Karlkvist	Ledamot	2024-05-08	2025-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Carina Schüberg, Tobias Gustafsson och Anton Nilsson (begärt entledigande hösten 2025).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit Marielle Cederblad med Rickard Starck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit ordförande Anette Johansson, Sophie Sölveborn och Annika Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som sträcker sig till 2075. 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

- Obligatorisk OVK har genomförts utan behov av åtgärder.
- Byte av underlag i lekpark och sandlåda.

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 fastighetns byggnader. - Under året har markjustering gjorts mellan föreningens fastighet Signallottan 3 och Gotlandshems fastighet Signallottan 2. - Under tredjekvartalet 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.
2025	- Obligatorisk OVK har genomförts utan behov av åtgärder. - Byte av underlag i lekpark och sandlåda.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
- Genomföra de åtgärder som är planerade i underhållsplanen

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	45	2	112	190	173
Skuldsättning, kr/kvm	11 641	11 785	11 563	11 672	11 720
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 641	11 785	11 563	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	16	17	17
Energikostnad, kr/kvm	270	259	243	225	238
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	931	739	691	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 157	1 031	941	889	875
Nettoomsättning, tkr	5 223	4 732	4 318	4 077	4 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 335	-2 329	-1 764	-1 269	-1 059
Soliditet, %	72	73	73	73	74

Dokument-ID 092221155557571768363 Signerat EJ, HL, TG, CJ, ACS, RF, LW, HM, MC, WL

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.
Föreningen har föregående år investerat i solceller som på sikt kommer att sänka föreningen elkostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 10%.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	154 110 000	0	0	154 110 000
Underhållsfond, kr	1 975 905	0	381 579	2 357 485
S:a bundet eget kapital, kr	**156 085 905**	**0**	**381 579**	**156 467 485**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 933 167	-2 328 553	-381 579	-10 643 300
Årets resultat, kr	-2 328 553	2 328 553	-2 335 094	-2 335 094
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-10 261 720**	**0**	**-2 716 673**	**-12 978 394**
S:a eget kapital, kr	**145 824 185**	**0**	**-2 335 094**	**143 489 091**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 931 kr samt ianspråktagande skett med 111 352 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	-10 261 721
Årets resultat, kr	-2 335 094
Reservation till underhållsfond, kr	-492 931
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 352
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-12 978 394**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-12 978 394**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 223 022	4 732 397
Övriga rörelseintäkter		86 636	0
Summa Rörelseintäkter		**5 309 658**	**4 732 397**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 024 312	-2 778 862
Övriga externa kostnader	Not 4	-157 047	-233 576
Personalkostnader	Not 5	-106 753	-102 143
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 430 480	-2 272 714
Summa Rörelsekostnader		**-5 718 591**	**-5 387 296**
Rörelseresultat		**-408 933**	**-654 899**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		462	1 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 926 624	-1 675 355
Summa Finansiella poster		**-1 926 161**	**-1 673 654**
Resultat efter finansiella poster		**-2 335 094**	**-2 328 553**
Resultat före skatt		**-2 335 094**	**-2 328 553**
Årets resultat		**-2 335 094**	**-2 328 553**

Dokument-ID 092221155557571768363 Signerat EJ, HL, TG, CJ, ACS, RF, LW, HM, MC, WL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	197 342 783	199 773 262
Summa Materiella anläggningstillgångar		**197 342 783**	**199 773 262**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**197 343 283**	**199 773 762**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		125 144	101 611
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	505 541	940 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	220 541	252 015
Summa Kortfristiga fordringar		**851 226**	**1 294 040**
Summa Omsättningstillgångar		**851 226**	**1 294 040**
Summa Tillgångar		**198 194 508**	**201 067 803**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 110 000	154 110 000
Fond för yttre underhåll		2 357 485	1 975 905
Summa Bundet eget kapital		**156 467 485**	**156 085 905**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 643 300	-7 933 167
Årets resultat		-2 335 094	-2 328 553
Summa Ansamlad förlust		**-12 978 394**	**-10 261 721**
Summa Eget kapital		**143 489 090**	**145 824 185**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	34 762 240	17 287 200
Summa Långfristiga skulder		**34 762 240**	**17 287 200**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 647 200	36 783 360
Leverantörsskulder		541 796	473 047
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	6 798	9 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	747 384	690 290
Summa Kortfristiga skulder		**19 943 178**	**37 956 418**
Summa Skulder		**54 705 418**	**55 243 618**
Summa Eget kapital och skulder		**198 194 508**	**201 067 803**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-408 933	-654 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 430 480	2 272 714
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 430 480**	**2 272 714**
Erhållen ränta	462	1 700
Erlagd ränta	-1 960 562	-1 625 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**61 447**	**-5 928**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 505	60
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	156 858	102 220
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**163 363**	**102 281**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**224 810**	**96 353**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 656 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 656 250**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 600 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-661 120	-581 120
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-661 120**	**1 018 880**
Årets kassaflöde	**-436 310**	**-1 541 017**
Likvida medel vid årets början	**940 374**	**2 481 391**
Likvida medel vid årets slut	**504 064**	**940 374**

Dokument-ID 092221155557571768363 Signerat EJ, HL, TG, CJ, ACS, RF, LW, HM, MC, WL

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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 010 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: 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 %: 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.

Dokument-ID 092221155557571768363 Signerat EJ, HL, TG, CJ, ACS, RF, LW, HM, MC, WL

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 179 456	3 799 428
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	370 520	292 625
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	177 216	177 216
	Hyror garage och parkeringsplatser	416 400	416 100
	Hyror förbrukningsbaserad	15 067	8 910
	Övriga primära intäkter	101 540	80 218
	Summa Bruttoomsättning	**5 260 199**	**4 774 497**
	Hyresbortfall	-37 177	-42 100
	Summa	**-37 177**	**-42 100**
	Summa Nettoomsättning	**5 223 022**	**4 732 397**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-895 143	-816 235
	Snö och halk-bekämpning	-69 053	-94 651
	Reparationer	-224 688	-133 480
	Planerat underhåll	-111 352	-65 625
	El	-327 978	-370 695
	Uppvärmning	-457 499	-414 975
	Vatten	-454 464	-404 351
	Sophämtning	-205 400	-205 137
	Fastighetsförsäkring	-82 063	-80 476
	Kabel-TV och bredband	-182 325	-182 325
	Övriga driftkostnader	-14 346	-10 913
	Summa Driftskostnader	**-3 024 312**	**-2 778 862**

Dokument-ID 092221155557571768363 Signerat EJ, HL, TG, CJ, ACS, RF, LW, HM, MC, WL

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 563	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 013	-38 607
	Administrationskostnader	-46 672	-29 210
	Extern revision	-16 750	-14 500
	Konsultkostnader	-11 050	-81 038
	Medlemsavgifter	-42 618	-41 775
	Föreningsverksamhet	-15 581	-17 012
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-11 435
	Summa Övriga externa kostnader	**-157 047**	**-233 576**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-75 729	-76 300
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-6 900	-4 500
	Sociala avgifter	-13 624	-14 093
	Övriga personalkostnader	-6 500	-3 250
	Summa Personalkostnader	**-106 753**	**-102 143**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 430 480	-2 272 714
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 430 480**	**-2 272 714**

Dokument-ID 092221155557571768363 Signerat EJ, HL, TG, CJ, ACS, RF, LW, HM, MC, WL

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 718 916	178 020 791
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 233 209	30 233 209
	Årets investeringar	0	2 698 125
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**210 952 125**	**210 952 125**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 178 863	-8 906 149
	Årets avskrivningar	-2 430 480	-2 272 714
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 609 342**	**-11 178 863**
	Utgående redovisat värde	**197 342 783**	**199 773 262**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**94 000 000**	**88 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	54 527 000	54 527 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**54 527 000**	**54 527 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	504 064	940 374
	Övriga fordringar	1 477	41
	Summa Övriga fordringar	**505 541**	**940 415**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 541	252 015
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**220 541**	**252 015**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB	2,86%	2028-03-01	17 526 400	0
Svenska Handelsbanken AB	2,70%	2026-02-05	1 360 000	160 000
Svenska Handelsbanken AB	4,07%	2026-12-01	17 287 200	230 400
Svenska Handelsbanken AB	2,85%	2028-12-01	17 235 840	0
			53 409 440	**390 400**

Långfristig del	34 762 240
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 647 200
Kortfristig del	18 647 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	390 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 561 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	5 514	9 611
	Övriga kortfristiga skulder	1 284	110
	Summa Övriga skulder	**6 798**	**9 721**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	475 397	409 317
	Upplupna räntekostnader	141 350	175 288
	Övriga upplupna kostnader	130 637	105 685
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**747 384**	**690 290**

Styelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-05.

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Visby ängars finansiella ställning per den 31 december 2025 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557572663978 Signerat MC, WL

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 ängar för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marielle Cederblad
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572663978 Signerat MC, WL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eric Johansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:40:45

Helen Lindgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:23:50

Tobias Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:19:58

Claes Jonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 11:03:43

Ann Carina Schüberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 22:00:50

Roger Forsbom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:07:58

Lina Wernström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 22:02:59

Helena Mårtensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 18:21:49

Marielle Cederblad
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:17:04

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:12:39

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Visby Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marielle Cederblad
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:34:08

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:12:23

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.