

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Wibbla Äng i Järfälla

Org.nr: 713200-1061

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 10:1 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1965-1966. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 40.215 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 152 066 tkr, varav byggnadsvärdet är 110 066 tkr och markvärdet 42 000 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, från 170101. I försäkringen ingår moment som styrelseansvar, BRF-tilläggsförsäkring m fl.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostäder	218	15 609
Lokaler (inkl. förråd)	16	556
Bilplatser med motorvärmare	129	
Bilplatser utan motorvärmare	50	
Bilplatser, gästplatser	20	
<b>Summa</b>	<b>433</b>	<b>16 165</b>

Föreningen disponerar lokaler på totalt 163,5 m<sup>2</sup> för eget bruk. En kommersiell lokal finns på 114 m<sup>2</sup> som har hyrts ut som frisörsalong. Övrig lokalyta avser förråd och lokaler varav en är vakant.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Fastighetsadresser

Minutgränd 1 - 47

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor Stockholm. Teknisk förvaltning har enligt avtal utförts av EFS AB. Mikael Jonsson har varit förvaltare. Trappstädning har utförts av Städpoolen AB och markskötsel har skötts av C. Malms Trädgårdsanläggningar AB. Härutöver har föreningen serviceavtal inom olika områden.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Mikael Swahn

Ulf Hedlund

Pauli Hakomäki

Osman Süllü

Michael Wallbom

Ordförande/  
ekonomiuppföljning  
Vice ordförande/  
sekreterare

Miljö/fastighet  
Brandskydd/  
webbansvarig  
HSB representant

#### Suppleanter

Bo Lindfors

André Mikha/fritid

#### Avgående styrelseledamöter

Mikael Swahn  
Pauli Hakomäki  
Osman Süllü

#### Avgående suppleanter

Bo Lindfors  
André Mikha

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mikael Swahn, Ulf Hedlund, Pauli Hakomäki, och Osman Süllü.  
Firman har alltid tecknats av två i förening.

#### Revisorer

Revisorer har varit Lennart Ohlsson med Karin Bygren som suppleant valda vid föreningsstämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Maj-Britt Soininen, Karin Bygren och Britt Palmeth. Maj-Britt Soininen har varit sammankallande.

#### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Ordinarie

Mikael Swahn  
Ulf Hedlund  
Pauli Hakomäki

#### Suppleant

Osman Süllü  
André Mikha

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	8 870	8 873	8 587	8 643	8 547
Rörelseresultat, tkr	-281	1 141	-794	2 461	1 219
Årets resultat, tkr	-315	1 047	-888	2 305	1 242
Balansomslutning, tkr	29 954	30 184	29 580	29 996	29 717
Fond för yttre underhåll, tkr	13 598	12 925	13 288	12 388	12 558
Belåning, kr/kvm	215	232	246	259	334
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	541	536	525	525	525

<b>Eget kapital tkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående balans	23 870	22 823	23 711	21 406	20 164
Årets resultat	-315	1 047	-888	2 305	1 242
Utgående balans	23 556	23 870	22 823	23 711	21 406

### **Styrelsens kommentarer**

Föreningen visar ett negativt resultat på 315 tkr. Föreningen har utfört planerat underhåll med 206 tkr under året. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2 126 tkr) och avskrivningar (409 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och sorterar våra sopor är det fullt möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

### **Mervärdesskatt**

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## **Händelser under året**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-05-12. På stämman deltog 59 stycken röstberättigade medlemmar varav 3 stycken genom ombud.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 255 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 16 protokollförda sammanträden.

### **Inre reparationsfonden**

Styrelsen har beslutat att slopa fonden. Med de regler som är lagstiftade blir avsättningen låg. Styrelsen uppmanar boende att avsluta sin fond hos HSB.

### **Gamla ventiler**

Vatten och värme har måst stängas av vid några tillfällen under året för att byta gamla ventiler. Så vitt styrelsen känner till återstår nu endast ventilerna vid fastighetens inkommande vatten. De byts under 2017.

### **Undercentralen**

Styrenhet för värme och varmvatten är bytt till en som kan styras via internet. Bredband är installerat i undercentralen. Fastighetsskötare och styrelsen kommer att kunna övervaka och styra värmen till fastigheterna via webbläsare.

### **Värmesystemet**

En vattenbehandlingsutrustning från Bauer är installerad i värmesystemet. Den filtrerar och renar vattnet i systemet. Rören och elementen är mer än femtio år gamla. Med detta system är förhoppningen att vi ska få bättre värme och mindre problem samt att livslängden ska ökas markant.

### **Översvämning**

Tyvärr råkade föreningen ut för en byggfirma som gjorde ett minst sagt dåligt jobb och debiterade oskäligt många timmar. Föreningens dåvarande försäkringsbolag Trygg Hansa har inte skött uppföljningen på ett professionellt sätt och inte bistått föreningen med förväntad hjälp. Föreningen har tagit hjälp av advokat för att bestrida en oskälig faktura. Förening kommer att ställa ersättningskrav mot Järfälla kommun.

Golven Minutgränd 19 – 21 är slipade och sanerade. Gymmet är återställt och öppnat. Bastun är återställd och öppnad. Ett nytt styrelserum är byggt i lokalen som var fotolabb. Vävstugan är återställd.

### Vår- och höststädning

Det är alldeles för få som är ute och hjälper till med städningen. Föreningen sparar utgifter om många är aktiva och hjälper till. Styrelsen uppmanar boende att starta en trädgårdsgrupp. Många träd börjar bli gamla och de måste tas ned. Nya träd och buskar ska planteras i höst. Styrelsen vill ha förslag från boende på lämpliga träd och buskar och var de ska planteras.

### Återvinningshuset

Det är tyvärr ett återkommande problem. Sopor ska sorteras och läggas i rätt kärl. I rummet där vi har en container har vi stora problem med miljöfarligt avfall och skrymmande sopor. Gamla färgburkar och annat miljöfarligt ska lämnas på Görvelns återvinningsstation. Utomstående har tyvärr tillgång till ÅV huset. Därför har kodlås med tidbegränsat öppethållande installerats.

### Avgifter och hyror

Avgifterna för 2016 höjdes med 1 %.

### Överlåtelse

Av föreningens 218 bostadsrättslägenheter har 16 st. överlåtits under året.

### Stadgar

Lagstiftaren tvingar oss att ta nya stadgar under 2017.

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
1998-99	Fasadrenovering och utbyggnad av balkonger
2010	Fönsterbyte
2006-15	Stammar, synliga är utbytta och övriga har försetts med strumpa.

## Framtida utveckling

### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Takomläggning och fasadrenovering fortsätter
2018	År 2018 – 21 Värmekulvertarna mellan huskropparna byts ut

### Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 93 175. Planerade underhållsåtgärder 2017 är budgeterade till 423 tkr.

### Framtida underhåll

Styrelsen planerar att under 2017 genomföra följande underhåll och projekt:

- Fasaderna kommer att renoveras under 2017 och 2018.
- Servisventiler ska bytas.
- I samband med fasadunderhållet kommer även takbeläggning att bytas och fuktskador att åtgärdas.
- Belysningen i området ska bytas och kompletteras. Kvicksilverlamporna ska bort och mörka områden ska upplysas bra och vackert.

- Lokalen "pubben" ska återställas efter vattenskadan.
- Lokalen "frissan" ska återställas. Ombilda lokalen till två bostadsrättslägenheter om myndigheterna godkänner det.
- Golven Minutgränd 1 – 7 ska slipas.
- Några lägenheter som har för höga Radonvärden. De ska åtgärdas.
- Obligatorisk Ventilationskontroll ska utföras OVK.
- Termostatventilerna till elementen ska bytas (månadsskiftet aug/sept)
- Sanden i barnens sandlådor ska bytas. När sanden är borttagen kommer det de målas innan ny sand läggs dit. Nät kommer att sättas över sandlådorna så katterna inte kan använda dem som toalett.
- Nya p-platser kommer att anläggas. Vi kommer anlägga ett antal större platser för de stora bilarna. Dessutom kommer avbärarräckena (brädorna där P-platsnumren sitter) bytas ut där så behövs.

## Resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	8 452 351
Årets resultat	<u>-314 635</u>
	8 137 716

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	8 137 716
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	206 438
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-500 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 844 154

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	13 598 129
Årets förändring	<u>293 562</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	13 891 691

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i den efterföljande resultat- och balansräkningen med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>8 870 201</b>	<b>8 872 893</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-8 249 320	-6 491 262
Planerat underhåll	Not 4	-206 438	-227 266
Fastighetsskatt		-287 084	-281 134
Avskrivningar	Not 5	<u>-408 627</u>	<u>-732 159</u>
Summa fastighetskostnader		-9 151 469	-7 731 821
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-281 268</b>	<b>1 141 073</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	27 363	36 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-60 730</u>	<u>-130 753</u>
Summa finansiella poster		-33 367	-94 390
<b>Årets resultat</b>		<b>-314 635</b>	<b>1 046 683</b>

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	21 118 025	21 526 652
Mark		1 293 414	1 293 414
Pågående byggnation	Not 9	213 195	0
Summa anläggningstillgångar		<u>22 624 634</u>	<u>22 820 066</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		48 580	43 608
Avräkningskonto HSB		2 388 759	2 593 001
Övriga fordringar	Not 10	178 973	183 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>250 453</u>	<u>207 216</u>
		2 866 765	3 027 540

Kassa och bank	Not 12	4 462 239	4 336 192
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 329 003</u>	<u>7 363 732</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>29 953 637</u>	<u>30 183 797</u>
------------------	--	-------------------	-------------------



**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 819 700	1 819 700
Fond för yttre underhåll		13 598 129	12 925 395
		<u>15 417 829</u>	<u>14 745 095</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 452 351	8 078 402
Årets resultat		-314 635	1 046 683
		<u>8 137 716</u>	<u>9 125 085</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 555 545</u>	<u>23 870 180</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 203 010	3 478 370
		<u>3 203 010</u>	<u>3 478 370</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	275 360	275 360
Leverantörsskulder		1 572 824	776 714
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	547 696	668 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	799 202	1 114 968
		<u>3 195 082</u>	<u>2 835 248</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>6 398 092</u>	<u>6 313 618</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>29 953 637</u>	<u>30 183 797</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-314 635	1 046 683
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>408 627</u>	<u>732 159</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	93 992	1 778 842
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 467	-5 418
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>359 835</u>	<u>-167 364</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	410 360	1 606 060
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-213 195</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-213 195	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-275 360</u>	<u>-275 360</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-275 360	-275 360
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-78 195</b>	<b>1 330 700</b>
Likvida medel vid årets början	<u>6 929 193</u>	<u>5 598 492</u>
Likvida medel vid årets slut	6 850 997	6 929 192
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	2 388 759	2 593 001
Kassa och bank	<u>4 462 239</u>	<u>4 336 192</u>
Summa likvida medel	6 850 997	6 929 193

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,16	2085

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	141 716	155 400
Mötesarvoden	34 500	39 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	9 520	8 036
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning	21 875	3 750
Kostnad för konferenser	29 841	30 375
Sociala kostnader	42 389	53 996
Återföring av reserverat arvode tidigare år	-23 500	0
<b>Summa</b>	<b>264 341</b>	<b>299 056</b>

<b>Noter</b>		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	8 443 082	8 369 268
	Hysesintäkter lokaler	95 061	186 342
	Hysesintäkter p-platser	338 748	335 569
	Övriga intäkter	48 807	37 212
	<b>Brutto</b>	<b>8 925 698</b>	<b>8 928 391</b>
	Avsatt till inre fond	-55 497	-55 497
		<b>8 870 201</b>	<b>8 872 893</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	660 802	621 184
	Löpande underhåll	2 057 907	1 239 112
	El	313 676	349 183
	Uppvärmning	2 126 252	1 981 565
	Vatten *	1 185 749	369 631
	Sophämtning	324 965	312 922
	Fastighetsförsäkring	171 553	155 957
	Städning	283 486	289 883
	Förvaltningskostnader	433 376	324 348
	Extern revision	15 975	15 550
	Personalkostnader	264 341	299 056
	Övrig drift	411 239	532 870
		<b>8 249 320</b>	<b>6 491 262</b>
	*Årets stora avvikelse beror på en efterdebitering från 2013 på 795 tkr.		
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Mark	30 625	0
	Lekutrustning	22 500	166 178
	Fasader, tak mm	153 313	61 088
		<b>206 438</b>	<b>227 266</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	408 627	732 159
		<b>408 627</b>	<b>732 159</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 403	1 561
	Övriga ränteintäkter	24 960	34 802
		<b>27 363</b>	<b>36 363</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	60 730	130 753
		<b>60 730</b>	<b>130 753</b>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 284 277	35 284 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>35 284 277</u>	<u>35 284 277</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 757 625	-13 025 466
Årets avskrivningar	-408 627	-732 159
Utgående avskrivningar	<u>-14 166 252</u>	<u>-13 757 625</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>21 118 025</b>	<b>21 526 652</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>21 118 025</b>	<b>21 526 652</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	109 000 000	104 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 066 000</u>	<u>1 016 000</u>
	110 066 000	105 016 000
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	42 000 000	42 000 000
Taxvärde totalt	<b>152 066 000</b>	<b>147 016 000</b>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Årets anskaffningar	<u>213 195</u>	<u>0</u>
Bokfört värde pågående byggnation	<b>213 195</b>	<b>0</b>

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		107 534	106 326		
Skattefordringar		71 439	77 389		
		<u>178 973</u>	<u>183 715</u>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		214 121	171 553		
Kabel-Tv		36 332	35 663		
		<u>250 453</u>	<u>207 216</u>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handkassa		0	6 996		
Swedbank		236 938	126 956		
SBAB		4 225 240	4 202 180		
Nordea		61	61		
		<u>4 462 239</u>	<u>4 336 192</u>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 819 700	12 925 395	8 078 402	1 046 683	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		672 734	373 949	-1 046 683	
Årets resultat				-314 635	
Belopp vid årets slut	<u>1 819 700</u>	<u>13 598 129</u>	<u>8 452 351</u>	<u>-314 635</u>	
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 85 29186	2,10%	2017-03-17*	538 370	215 360
Stadshypotek	928942	1,63%	2020-12-01	2 940 000	60 000
			* 3 mån rörlig	<u>3 478 370</u>	<u>275 360</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					3 203 010
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 101 570
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet					16 165 000
Varav obelånade					<u>-7 386 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut					<u>8 779 000</u>

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	275 360	275 360
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	52 864	0
Arbetsgivaravgifter	42 266	0
Inre fond	440 726	648 167
Övriga kortfristiga skulder	11 840	20 039
	<u>547 696</u>	<u>668 206</u>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	760 421	718 379
Upplupna räntekostnader	4 329	4 544
Upplupen el	12 685	21 923
Upplupen värme	0	219 351
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 767	150 771
	<u>799 202</u>	<u>1 114 968</u>

Järfälla 2017-03-21

Mikael Swahn

Ulf Hedlund

Osman Süllü

Michael Wallbom

Pauli Hakomäki

Vår revisionsberättelse har 2017-04-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lennart Olsson  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Wibbla Äng, org.nr. 713200-1061

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wibbla Äng för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Wibbla Ång för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsd 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.

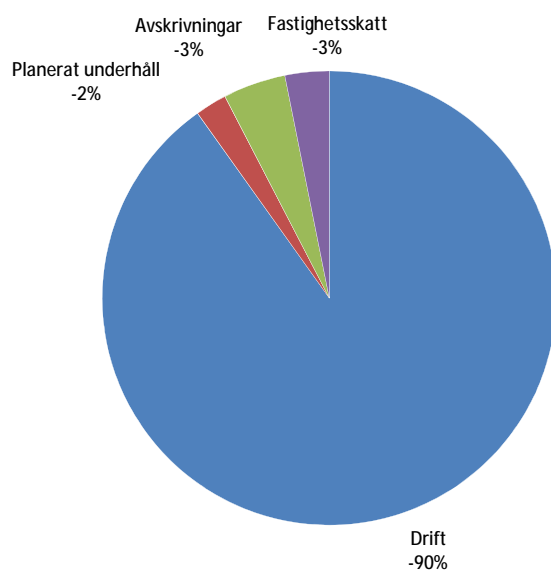
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig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

Järfälla 2017-04-12

.....  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Lennart Olsson  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

