

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Wibbla Äng i Järfälla

Org.nr: 713200-1061

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 m². 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 ²)
Bostäder	218	15 609
Lokaler (inkl. förråd)	14	404
Bilplatser med motorvärmare	129	
Bilplatser utan motorvärmare	50	
Bilplatser, gästplatser	20	
Summa	431	16 013

En lokal på 114 m² är under ombyggnad till två lägenheter. En lokal på 61 m² nyttjas tillfälligt för entreprenörer. Utöver det disponerar föreningen lokaler som föreningslokal, bastu, gym, vävstuga och styrelserum.

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

Bo Lindfors

Michael Wallbom

Ordförande/
ekonomiuppföljning

Vice ordförande/
sekreterare

Miljö/fastighet

Brandskydd

HSB representant

Suppleanter

Ara Serra

André Micha/fritid avgick 171123

Avgående styrelseledamöter
Ulf Hedlund
Bo Lindfors

Avgående suppleanter
Ara Serra

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mikael Swahn, Ulf Hedlund, Pauli Hakomäki, och Bo Lindfors. 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. 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

Bo Lindfors
André Mikha

Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	10 755	8 870	8 873	8 587	8 643
Årets resultat, tkr	52	-315	1 047	-888	2 305
Fond för yttre underhåll, tkr	13 892	13 598	12 925	13 288	12 388
Belåning, kr/kvm bostadsyta	711	223	240	254	268
Soliditet	62%	78%	79%	77%	79%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	552	541	536	525	525
Utrymme för underhåll och återinvesteringar *	124	19	129	71	195

* Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 819 700	13 598 129	8 452 351	-314 635
Vinstdisp enl. stämmobeslut		293 562	-608 197	314 635
Årets resultat				52 284
Belopp vid årets slut	1 819 700	13 891 691	7 844 154	52 284

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 52 tkr. Föreningen har utfört planerat underhåll med 1 341 tkr under året. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2 262 tkr) och avskrivningar (593 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 momsregistrerad p g a extern uthyrning av bilplatser men är inte 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

Extra föreningsstämma har hållits 2017-03-20. På stämman deltog 41 stycken röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter. På stämman beslutades att ombilda lokal Minutgränd 17 till två bostadsrätter och stadgeändring antogs i första läsning.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-05-11. På stämman deltog 50 stycken röstberättigade medlemmar varav 7 stycken fullmakter. Ingen registrerad som biträde. Totalt antal närvarande 54 stycken. Stadgar antogs i andra läsningen.

Extra föreningsstämma har hållits 2017-09-21. På stämman deltog 79 stycken röstberättigade medlemmar varav 6 stycken ombud med fullmakt. På stämman beslutades att föreningen ska införa enhetsmätning av el.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 14 protokollförda sammanträden.

Inre reparationsfonden

Inga medel avsätts till fonden. Styrelsen uppmanar boende att avsluta sin fond hos HSB.

Service ventiler

Ventilerna för inkommande vatten är utbytta.

Gymmet

Gymmet har fått en del ny utrustning. Kom och träna men följ ordningsreglerna.

Fastighetens belysning

Ny belysning är uppsatt. Alla gamla elkablar, stolpar och armaturer för utebelysningen är utbytta. Belysningen har kompletterats med fler armaturer och pollare. Merparten är miljövänlig LED. Trapphus belysningen har ersatts med miljövänliga LED armaturer som alltid lyser med liten effekt och går upp till full effekt via rörelsedetektorns indikation av rörelse. Även de flesta armaturer i källarna är ersatta med rörelsedetekterande LED. Belysningen utanför entréerna är också utbytt.

Spolning och fuktmätning

Stammar har spolats. Det ska göras med jämna mellanrum för att Röranalys garanti av staminfodringen ska gälla. De utförde också en fuktindikering. Den visade tyvärr att relativt

många badrum börja få vattenskador. Badrummen renoverades 1989 – 1991. Det kan vara dags att renovera badrummet.

Systematiskt Brandskydds Arbete SBA

Alla hus har i källarna brandtätats mellan brandcellerna. Utrymningsskyltar har satts upp och vid föreningslokal och gym har brandlarm monterats. HSBs fastighetsskötare kommer två gånger per år att besikta lokalerna. Brandfarligt material som ligger och skräpar kommer ovillkorligt att slängas. Det gäller också prylar som hindrar räddningspersonal från att utföra sitt arbete.

Tvättstugor

Tvättstugan och grovtvättstugan Minutgränd 3 är återställda efter vattenskada. Styrelsen har för avsikt att renovera övriga tvättstugor då flera är vattenskadade. Det kommer att göras med en eller ett par per år. Då byts också gammal torkutrustning ut mot modern med värmepumpsteknik. De nya är mycket energisnålare och den fuktiga varma luften behöver inte ventileras ut. Det blir en stor kostnadsbesparing.

Översvämning

Föreningslokalen är renoverad och kan hyras av medlem. Var noga med att följa ordningsreglerna och undvik att spela med hög volym.

Föreningen får 1 307 394 kronor i ersättning av kommunen. Ersättning för "frissan" återstår. GP Bygg har anlitats för att bygga de två bostadsrätterna. Det kommer troligtvis att kosta runt tre miljoner kronor att bygga lägenheterna.

Vattenskada tre tvåor i Minutgränd 45

Ett rör i en slits i övre tvåans badrum började läcka och när skadan upptäcktes hade tre badrum blivit vattenskadade. Dessa skador hanterades av EFS och Kallhälls ROT och VVS. Tyvärr misskötte de hanteringen och de boende fick bo allt för länge utan badrum. Detta var den berömda droppen som gjorde att styrelsen sa upp avtalet med EFS.

Fönster

Fönster och balkongdörrar har setts över. Återstår att byta en hylsa i balkongdörrens handtag och smörjning av fönstren för de som önskar. När fasaderna renoveras kommer fönstren att få ett bättre skydd mot inläckande vatten.

Obligatorisk Ventilations Kontroll OVK

OVK har utförts. Det måste göras vart sjätte år. Anmärkningar som lägenhet har fått ska skyndsamt åtgärdas av boende.

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.

Återvinningshuset

Det är tyvärr ett återkommande problem. Sopor ska sorteras och läggas i rätt kärl. I rummet där vi har en container för grovsopor har vi problem med att miljöfarligt avfall ställs där. Gamla färgburkar och annat miljöfarligt ska lämnas på Görvelns återvinningsstation. Kodlös och begränsad öppetid har betydligt minskat obehörigas möjlighet att slänga grovsopor.

Fastighetsskötsel

Styrelsen har sagt upp avtalet med EFS och skrivit nytt avtal med HSB.

Avgifter och hyror

Avgifterna för 2017 höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Av föreningens 218 bostadsrättslägenheter har 22 stycken överlåtits under året.

Stadgar

Nya stadgar antogs 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 beräknas pågå under två år
2018	Nytt låssystem installeras 2018 eller 2019
2018	Vid positivt stämmobeslut kommer solpaneler att sättas upp under 2018 - 2020
2018	Tvättstugorna renoveras under 2018 - 2020

Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 118 tkr. Planerade underhållsåtgärder 2018 är budgeterade till 1 728 tkr.

Framtida underhåll och Investeringar

Styrelsen planerar att under 2018 påbörja/genomföra följande underhåll och Investeringar:

- Fasaderna kommer att renoveras under 2018 och 2019.
- I samband med fasadunderhållet kommer även takbeläggning att bytas och fuktskador att åtgärdas.
- Lokalen Minutgränd 17 ska ombildas till två bostadsrättslägenheter.
- Gemensam el med individuell mätning.
- Radon mätning utförs och lägenheter med för höga värden åtgärdas.
- Termostatventilerna till elementen ska bytas och värmesystemet ska injusteras (månadsskiftet aug/sept)
- Ventilationsåtgärder planeras. Vad som ska göras är under utredning.
- Energideklaration måste utföras under 2018.
- Skyddsrumskontroll måste utföras.
- Balkongdörrar ska åtgärdas och fönster smörjas
- Renovering av tvättstuga
- 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.

Resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 844 154
Årets resultat	<u>52 284</u>
	7 896 439

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 896 439
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 341 133
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-500 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	8 737 572

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	13 891 691
Årets förändring	<u>-841 133</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	13 050 558

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	10 754 692	8 870 201
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-8 372 706	-8 249 320
Planerat underhåll	Not 4	-1 341 133	-206 438
Fastighetsskatt		-297 330	-287 084
Avskrivningar	Not 5	<u>-593 091</u>	<u>-408 627</u>
Summa fastighetskostnader		-10 604 260	-9 151 469
Rörelseresultat		150 431	-281 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	24 860	27 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-123 007</u>	<u>-60 730</u>
Summa finansiella poster		-98 147	-33 367
Årets resultat		52 284	-314 635

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	24 229 026	21 118 025
Mark		1 293 414	1 293 414
Pågående byggnation	Not 9	<u>1 188 251</u>	<u>213 195</u>
Summa anläggningstillgångar		26 710 691	22 624 634

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 608	48 580
Avräkningskonto HSB		4 934 876	2 388 759
Övriga fordringar	Not 10	1 486 244	178 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>255 224</u>	<u>250 453</u>
		6 683 952	2 866 765

Kassa och bank	Not 12	4 578 570	4 462 239
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>11 262 521</u>	<u>7 329 003</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>37 973 212</u>	<u>29 953 637</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 819 700

1 819 700

Fond för yttre underhåll

13 891 691

13 598 129

15 711 391

15 417 829

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 844 154

8 452 351

Årets resultat

52 284

-314 635

7 896 439

8 137 716

Summa eget kapital

23 607 829

23 555 545

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 627 650

3 203 010

10 627 650

3 203 010

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

475 360

275 360

Leverantörsskulder

1 989 221

1 572 824

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

338 729

547 696

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

934 423

799 202

3 737 733

3 195 082

Summa skulder

14 365 383

6 398 092

Summa eget kapital och skulder

37 973 212

29 953 637

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	52 284	-314 635
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	593 091	408 627
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	645 375	93 992
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 271 070	-43 467
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	542 650	359 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	-83 044	410 360
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 679 148	-213 195
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 679 148	-213 195
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-575 360	-275 360
Nyupplåning	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 424 640	-275 360
Årets kassaflöde	2 662 448	-78 195
Likvida medel vid årets början	6 850 997	6 929 193
Likvida medel vid årets slut	9 513 445	6 850 997
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	4 934 876	2 388 759
Kassa och bank	4 578 570	4 462 239
Summa likvida medel	9 513 445	6 850 997

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
Ombyggnader Belysning	Komponentavskrivning	5,0	2037

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 323 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter 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 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	193 700	141 716
Mötesarvoden	42 000	34 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	12 880	9 520
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	8 000	3 000
Utbildning	13 750	21 875
Kostnad för konferenser	22 082	29 841
Sociala kostnader	60 773	42 389
Återföring av reserverat arvode tidigare år	0	-23 500
Summa	358 185	264 341

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 621 675	8 443 082
	Hysesintäkter lokaler	81 644	95 061
	Hysesintäkter garage och p-platser	371 072	338 748
	Försäkringsersättning	149 555	0
	Vidarefakturerade kostnader	149 867	0
	Övriga intäkter*	1 380 879 *	48 807
	Brutto	10 754 692	8 925 698
	Avsatt till inre fond	0	-55 497
		10 754 692	8 870 201
	* Inkluderar skadestånd från Järfälla Kommun med 1 307 394 kr.		
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	654 551	660 802
	Löpande underhåll	1 313 932	2 057 907
	El	276 262	313 676
	Uppvärmning	2 262 321	2 126 252
	Vatten *	450 576	1 185 749
	Sophämtning	374 380	324 965
	Fastighetsförsäkring	214 121	171 553
	Städning	305 373	283 486
	Förvaltningskostnader	815 049	433 376
	Extern revision	16 000	15 975
	Personalkostnader	358 185	264 341
	Övrig drift	1 331 957	411 239
		8 372 706	8 249 320
	* 2016 års stora avvikelse beror på en efterdebitering från 2013 på 795 tkr.		
Not 4	Planerat underhåll		
	Tvättstugor, föreningslokal mm	1 252 830	0
	Mark	0	30 625
	Lekutrustning	0	22 500
	Fasader, tak mm	0	153 313
	Underhåll, övrigt	88 303	0
		1 341 133	206 438
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	407 886	408 627
	Om- och tillbyggnad	185 205	0
		593 091	408 627
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 542	2 403
	Övriga ränteintäkter	20 318	24 960
		24 860	27 363
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	123 007	60 730
		123 007	60 730

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	35 284 277	35 284 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 284 277	35 284 277
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 166 252	-13 757 625
Årets avskrivningar	-407 886	-408 627
Utgående avskrivningar	-14 574 138	-14 166 252
Bokfört värde byggnader	20 710 139	21 118 025
Ombyggnader		
Årets investeringar	3 704 092	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 704 092	0
Årets avskrivningar	-185 205	0
Utgående avskrivningar	-185 205	0
Bokfört värde ombyggnader	3 518 887	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	24 229 026	21 118 025
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
Byggnad - lokaler	1 066 000	1 066 000
	110 066 000	110 066 000
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	0	0
	42 000 000	42 000 000
Taxvärde totalt	152 066 000	152 066 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	213 195	0
Årets anskaffningar	975 056	213 195
Bokfört värde pågående byggnation	1 188 251	213 195

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		117 657	107 534		
Järfälla Kommun		1 307 394	0		
Skattefordringar		61 193	71 439		
		<u>1 486 244</u>	<u>178 973</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		235 533	214 121		
Kabel-TV		19 691	36 332		
		<u>255 224</u>	<u>250 453</u>		
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank		336 368	236 938		
SBAB		4 242 141	4 225 240		
Nordea		61	61		
		<u>4 578 570</u>	<u>4 462 239</u>		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 819 700	13 598 129	8 452 351	-314 635	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		293 562	-608 197	314 635	
Årets resultat				52 284	
Belopp vid årets slut	1 819 700	13 891 691	7 844 154	52 284	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 85 29186	2,60%	Rörlig	323 010	215 360
Stadshypotek	02-50016-15263	1,15%	2020-04-30	7 900 000	200 000
Stadshypotek	903708	1,63%	2020-12-01	2 880 000	60 000
				<u>11 103 010</u>	<u>475 360</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					10 627 650
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 726 210
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				16 165 000	16 165 000
Varav obelånade				0	-7 386 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>16 165 000</u>	<u>8 779 000</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	475 360	275 360
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	10 080	52 864
Arbetsgivaravgifter	6 765	42 266
Mervärdesskatt	11 521	0
Inre fond	299 831	440 726
Övriga kortfristiga skulder	10 532	11 840
	<u>338 729</u>	<u>547 696</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	762 936	760 421
Upplupna räntekostnader	19 507	4 329
Upplupen el	13 410	12 685
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 570	21 767
	<u>934 423</u>	<u>799 202</u>

Järfälla 2018-03-19

Michael Swahn

Pauli Hakomäki

Ulf Hedlund

Bo Östen Lindfors

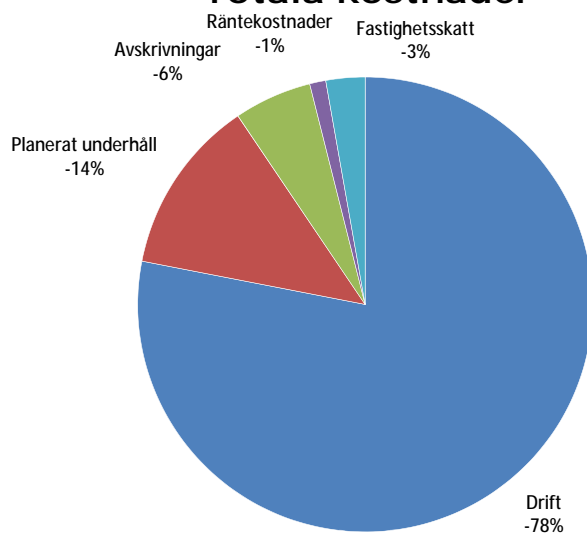
Michael Wallbom

Vår revisionsberättelse har 2018-04 -10 avgivits beträffande denna årsredovisning

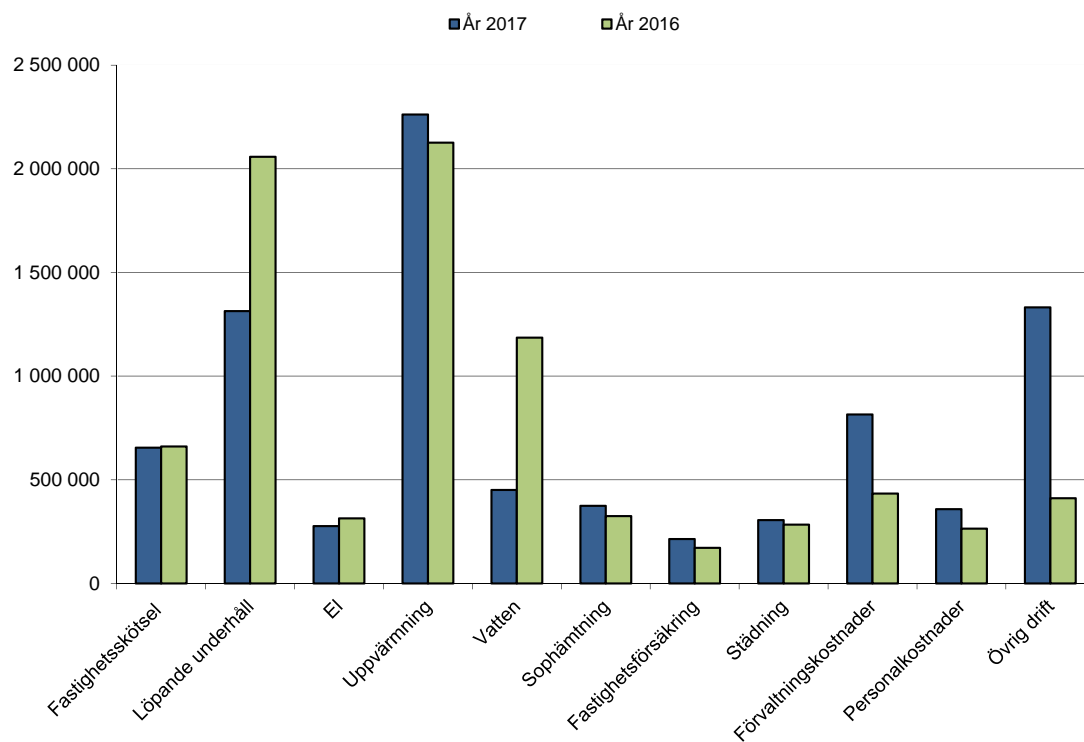
Lennart Olsson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 2017.

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 2017 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. 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 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 eventuella 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 2017 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 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 trygghande 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.

Järfälla den / 20180410

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lennart Olsson

Av föreningen vald revisor