

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Wibbla Äng i Järfälla

Org.nr: 713200-1061

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# 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)	14	404
Bilplatser med motorvärmare	129	
Bilplatser utan motorvärmare	50	
Bilplatser, gästplatser	20	
<b>Summa</b>	<b>431</b>	<b>16 013</b>

En lokal på 114 m<sup>2</sup> är under ombyggnad till två lägenheter. En lokal på 61 m<sup>2</sup> 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 och teknisk förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor Stockholm. 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  
Ara Serra

Ordförande  
Vice ordförande

#### Suppleanter

Isak Sawma

Pauli Hakomäki  
Ulf Hedlund  
Michael Wallbom

Miljö/fastighet  
Sekreterare  
HSB representant

### **Avgående styrelseledamöter**

Mikael Swahn  
Pauli Hakomäki

### **Avgående suppleanter**

Isak Sawma

### **Firmatecknare**

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

### **Revisorer**

Revisorer har varit Lennart Olsson 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  
Ara Serra

### **Suppleant**

Pauli Hakomäki

## **Ekonomi**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning, tkr	9 781	10 755	8 870	8 873	8 587
Årets resultat, tkr	-667	52	-315	1 047	-888
Fond för yttre underhåll, tkr	13 051	13 892	13 598	12 925	13 288
Belåning, kr/kvm bostadsyta	1 634	711	223	240	254
Soliditet	42%	62%	78%	79%	77%
Räntekänslighet 1)	3,0	1,3	0,4	0,5	0,5
Energikostnad kr/kvm/år	193	189	229	170	166
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	563	552	541	536	525
Utrymme för underhåll och återinvesteringar 2)	44	124	19	129	71

1)Räntekänslighet – anger med hur många procent intäkter måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

2) 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.

<b>Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 819 700	13 891 691	7 844 154	52 284
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-841 133	893 417	-52 284
Årets resultat				-666 623
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 819 700</b>	<b>13 050 558</b>	<b>8 737 571</b>	<b>-666 623</b>

### **Styrelsens kommentarer**

Föreningen visar ett resultat på -667 tkr. Föreningen har utfört planerat underhåll med 687 tkr under året. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2 219 tkr) och avskrivningar (670 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 momsregistrerad p g a extern uthyrning av bilplatser men är inte frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler. Föreningen har endast avdragsrätt avseende kostnader för parkeringen för ingående moms. Momsen utgör därför en betydande kostnad för föreningen.

## **Händelser under året**

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämma har hållits 2018-05-08. På stämman deltog 56 stycken röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter. En registrerad som biträde. Totalt antal närvarande 64 stycken.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 254 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Inre reparationsfonden**

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

### **Vattenskador**

Stammar spolades under 2017. 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 började att få vattenskador. Alla badrum renoverades 1989 – 1991. 10 av föreningens badrum har renoverats under 2018.

### **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 besöka lokalerna. Brandfarligt material som ligger och skräpar kommer ovillkorligt att slängas. Det gäller också prylar som hindrar räddningspersonal från att utföra sitt arbete.

### **Tvättstugor**

Tvättstugorna och toaletten Minutgränd 27 är renoverade.

### **Balkongdörrar**

Balkongdörrarna har setts över. En hylsa har monterats i balkongdörrens handtag. Det har utförts av INTEROC AB. Tyvärr kom de inte in i alla lägenheter.

### **Radon**

Åtgärder för att sänka radonvärdena har gjorts i de lägenheter som hade förhöjda värden. Under vintern utförs ny mätning i dessa lägenheter.

### **Enhetsmätning el**

Home Solutions AB fick uppdraget att genomföra gemensamt el abonnemang efter beslut under extra stämman september 2017. Installationen gjordes under april/maj. Boende behöver inte längre ha eget el abonnemang. Det är föreningen som står för abonnemanget och boendes förbrukade el debiteras tillsammans med avgiften.

Energideklaration har gjorts under 2018. Det är lagkrav att den ska göras med tio års intervall. Resultatet blev sådär. Styrelsens planerade förbättringar som isolering av husgavlar, injustering av värmesystemet och ventilationssystemet kommer att göras under 2019. Tyvärr var det inte möjligt att få uppskov med energideklarationen. Varför deklARATIONEN i princip är en ointressant handling.

### **Nyproducerade lägenheter**

Ombyggnad av en lokal till två lägenheter om 55 kvm var, Minutgränd 17, är snart klar och försäljningen kommer att påbörjas under mars.

### **Tak och fasadrenovering**

Takomläggning och fasadrenovering av Hus (M1-7 och M19-31) är nästan klart. Övriga hus görs under 2019.

### **Parkering kvartalsvägen**

Målning av parkeringsplatser och byte av parkeringsräcke utfördes under hösten.

### **Lekplatser**

Åtgärder efter lekplatsbesiktningen, alla anmärkningar med klass A och B har åtgärdats och lekutrustning har kompletterats, ny sand har fyllts på.

### **Passersystem**

Newsafe AB har levererat nytt elektroniskt låssystem för portar och bokningssystem för tvättstugor och bastu. Systemet driftsattes den 15 december.

### **Obligatorisk Ventilations Kontroll OVK**

OVK utfördes under 2017. Anmärkningar som lägenheterna hade fått åtgärdas av CM Ventilation AB. Alla åtgärder är inte klara.

### **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. Kodlås och begränsad öppetid har betydligt minskat obehörigas möjlighet att slänga grovsopor. Under 2019 kommer nya låsare att installeras. Gul och vit tagg ska då användas i stället för kod. Det blir då utökad öppetid.

### **Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning**

Föreningen har haft avtal med HSB.

### **Hämtning av sorterbart avfall**

Under året har föreningen skrivit avtal med Ragnsells och sagt upp avtalet med Suez.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna för 2018 höjdes med 2 %.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 218 bostadsrättslägenheter har 10 stycken överlåtits under året, varav en genom gåva.

### **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
2019	Ventilationsåtgärder, varvtalstyrning av fläktar mm
2019	Solpaneler planeras att sättas upp under 2019
2019	Värmesystemet, byte av ventiler mm och injustering
2019	

### **Budget för 2019**

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 319 tkr. Planerade underhållsåtgärder 2019 är budgeterade till 515 tkr.

### **Framtida underhåll och Investeringar**

Styrelsen planerar att under 2019 påbörja/genomföra följande underhåll och Investeringar:

- Fasaderna kommer att fortsätta renoveras under 2019.
- I samband med fasadunderhållet kommer även takbeläggning att bytas och fuktskador att åtgärdas.
- Termostatventilerna till elementen ska bytas och värmesystemet ska injusteras.
- Ventilationsåtgärder planeras. Vad som ska göras är under utredning.
- Solpaneler installeras

## Resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	8 737 572
Årets resultat	<u>-666 623</u>
	8 070 949

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	8 070 949
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	686 930
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	8 657 879

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	13 050 558
Årets förändring	<u>-586 930</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	12 463 628

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>9 781 184</b>	<b>10 754 692</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-8 611 409	-8 372 706
Planerat underhåll	Not 4	-686 930	-1 341 133
Fastighetsskatt		-302 126	-297 330
Avskrivningar	Not 5	-669 930	-593 091
Summa fastighetskostnader		<u>-10 270 395</u>	<u>-10 604 260</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-489 211</b>	<b>150 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 233	24 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-196 645	-123 007
Summa finansiella poster		<u>-177 412</u>	<u>-98 147</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-666 623</b>	<b>52 284</b>



**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	24 289 079	24 229 026
Mark		1 293 414	1 293 414
Pågående byggnation	Not 9	<u>21 528 526</u>	<u>1 188 251</u>
Summa anläggningstillgångar		47 111 019	26 710 691

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 500	7 608
Avräkningskonto HSB		2 788 324	4 934 876
Övriga fordringar	Not 10	162 533	1 486 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>203 172</u>	<u>255 224</u>
		3 157 529	6 683 952

Kassa och bank	Not 12	4 698 860	4 578 570
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 856 389</u>	<u>11 262 521</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

**54 967 407**

**37 973 212**

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

1 819 700

1 819 700

Fond för yttre underhåll

13 050 558

13 891 691

14 870 258

15 711 391

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 737 572

7 844 154

Årets resultat

-666 623

52 284

8 070 949

7 896 439

Summa eget kapital

22 941 206

23 607 829

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

24 885 000

10 627 650

Övriga långfristiga skulder

Not 15

1 751 941

0

26 636 941

10 627 650

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

635 000

475 360

Leverantörsskulder

392 427

1 989 221

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

424 030

338 729

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

3 937 803

934 423

5 389 260

3 737 733

Summa skulder

32 026 201

14 365 383

**Summa eget kapital och skulder**

**54 967 407**

**37 973 212**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-666 623	52 284
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	669 930	593 091
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	3 307	645 375
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 379 871	-1 271 070
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 651 527	542 650
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 034 705	-83 044
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-21 070 258	-4 679 148
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 070 258	-4 679 148
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 009 291	-575 360
Nyupplåning	15 000 000	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 009 291	7 424 640
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 026 262</b>	<b>2 662 448</b>
Likvida medel vid årets början	9 513 445	6 850 997
Likvida medel vid årets slut	7 487 183	9 513 445
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	2 788 324	4 934 876
Kassa och bank	4 698 860	4 578 570
Summa likvida medel	7 487 184	9 513 445

## 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	1,2	2085
Ombyggnader Belysning	Komponentavskrivning	5,0	2037
Ombyggnader Enhetsmätning	Komponentavskrivning	10,0	2027

### 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.

### 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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	182 000	193 700
Mötesarvoden	66 000	42 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	4 588	12 880
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	8 000	8 000
Utbildning	0	13 750
Kostnad för konferenser	24 967	22 082
Sociala kostnader	63 865	60 773
<b>Summa</b>	<b>354 420</b>	<b>358 185</b>

<b>Noter</b>		<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	8 791 212	8 621 675
	Hysesintäkter lokaler	85 272	81 644
	Hysesintäkter garage och p-platser	421 935	371 072
	Vidarefakturerade kostnader	0	149 867
	El	361 397	0
	Försäkringsersättningar	0	149 555
	Övriga intäkter *	121 368	1 380 879
	<b>Brutto</b>	<b>9 781 184</b>	<b>10 754 692</b>
	* Inkluderar 2017 skadestånd från Järfälla Kommun med 1 307 394 kr.		
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	777 679	654 551
	Löpande underhåll	1 793 572	1 313 932
	El	357 783	276 262
	Uppvärmning	2 218 660	2 262 321
	Vatten *	843 914	450 576
	Sophämtning	445 457	374 380
	Fastighetsförsäkring	235 533	214 121
	Städning	306 776	305 373
	Förvaltningskostnader	721 318	815 049
	Extern revision	16 663	16 000
	Personalkostnader	354 420	358 185
	Kabel-TV	78 958	145 356
	Bredband	10 318	19 249
	Vinterskötsel	155 852	223 616
	Övrig drift	294 506	943 736
		<b>8 611 409</b>	<b>8 372 706</b>
	* En del av bokförd kostnad för vatten 2018 avser 2017.		
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av bostäder, övrigt	13 033	0
	Tvättstugor, föreningslokal mm	617 430	1 252 830
	Underhåll av installationer, övrigt	0	82 678
	Planteringar	37 039	0
	Lekutrustning	0	5 625
	Underhåll övrigt	19 428	0
		<b>686 930</b>	<b>1 341 133</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	481 625	407 886
	Om- och tillbyggnad	188 305	185 205
		<b>669 930</b>	<b>593 091</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 404	4 542
	Övriga ränteintäkter	15 828	20 318
		<b>19 233</b>	<b>24 860</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	194 309	123 007
	Övriga räntekostnader	2 336	0
		<b>196 645</b>	<b>123 007</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<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	-14 574 138	-14 166 252
Årets avskrivningar	<u>-408 627</u>	<u>-407 886</u>
Utgående avskrivningar	<b>-14 982 765</b>	<b>-14 574 138</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>20 301 512</b>	<b>20 710 139</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 704 092	0
Årets investeringar	<u>729 983</u>	<u>3 704 092</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>4 434 075</b>	<b>3 704 092</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-185 205	0
Årets avskrivningar	<u>-261 303</u>	<u>-185 205</u>
Utgående avskrivningar	<b>-446 508</b>	<b>-185 205</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>3 987 567</b>	<b>3 518 887</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>24 289 079</b>	<b>24 229 026</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 066 000</u>	<u>1 066 000</u>
	110 066 000	110 066 000
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	42 000 000	42 000 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>152 066 000</b>	<b>152 066 000</b>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	1 188 251	213 195
Årets anskaffningar	<u>20 340 275</u>	<u>975 056</u>
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>21 528 526</b>	<b>1 188 251</b>

<b>Noter</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		106 136	117 657		
Skattefordringar		56 397	61 193		
Järfälla Kommun		0	1 307 394		
		<b>162 533</b>	<b>1 486 244</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		0	235 533		
Kabel-TV		19 795	19 691		
El		183 377	0		
		<b>203 172</b>	<b>255 224</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Swedbank		441 154	336 368		
SBAB		4 257 646	4 242 141		
Nordea		61	61		
		<b>4 698 860</b>	<b>4 578 570</b>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 819 700	13 891 691	7 844 154	52 284	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-841 133	893 417	-52 284	
Årets resultat				-666 623	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 819 700</b>	<b>13 050 558</b>	<b>8 737 571</b>	<b>-666 623</b>	
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	02-50016-128286	1,40%	2022-09-30	15 000 000	375 000
Stadshypotek	02-50016-15263	1,15%	2020-04-30	7 700 000	200 000
Stadshypotek	928942	1,63%	2020-12-01	2 820 000	60 000
				<b>25 520 000</b>	<b>635 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					24 885 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 345 000
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				43 165 000	16 165 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<b>43 165 000</b>	<b>16 165 000</b>
<b>Not 15 Övriga långfristiga skulder</b>					
Checkkredit, limit 15 miljoner				1 751 941	0
				<b>1 751 941</b>	<b>0</b>

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>635 000</b>	<b>475 360</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	79 058	10 080
Arbetsgivaravgifter	63 222	6 765
Mervärdesskatt	14 086	11 521
Inre fond	249 343	299 831
Övriga kortfristiga skulder	18 321	10 532
	<b>424 030</b>	<b>338 729</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	799 241	762 936
Upplupna räntekostnader	67 252	19 507
Upplupen el	67 455	13 410
Upplupen värme	352 618	0
Upplupen sophämtning	97 165	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 554 072	138 570
	<b>3 937 803</b>	<b>934 423</b>

Järfälla 2019-03-18

Michael Swahn

Pauli Hakomäki

Ulf Hedlund

Michael Wallbom

Ara Serra

Vår revisionsberättelse har 2019-03-27 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 2018.

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 2018 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. Revisoremas 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 tvekel 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 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.

## **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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Järfälla den 27 / 3 2019

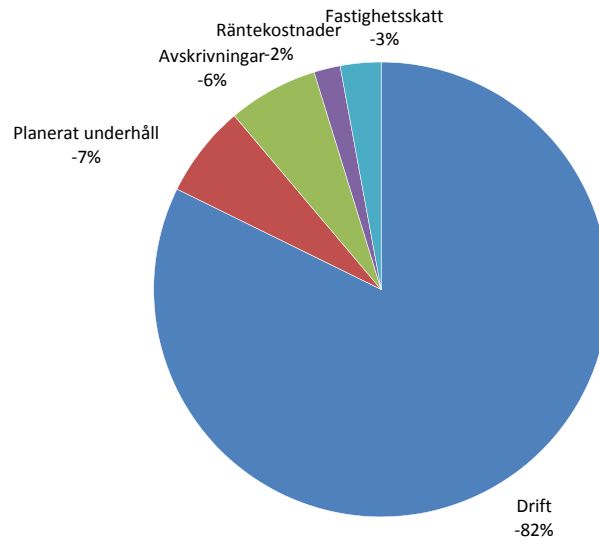
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Lennart Olsson

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

