



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1061 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 10:1	1965-01-01	1965

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	lokaler (hyresrätt)	290
220	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15723
188	Bilplatser	0
<b>Totalt 421 objekt</b>		<b>16013</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 81 st 2 rok, 132 st 3 rok, 6 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Mälarström	Ordförande	2019-12-16	
Ulf Hedlund	Ledamot	2016-05-19	
Michael Wallbom	Ledamot	2016-05-19	
Mikael Hansson	Ledamot	2021-05-26	
Tanja Janina Siiteri	Ledamot	2019-05-14	2022-09-06
Daniel Letzler	Suppleant	2022-06-20	
Arian Amin	Suppleant	2022-06-20	
Linda Fares	Suppleant	2022-06-20	2022-09-27



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Mälarström, Ulf Hedlund, Mikael Hansson och Daniel Letzler.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Ulf Hedlund, Mikael Hansson, Tanja Janina Siiteri, Mikael Mälarström.

Firman tecknas enligt ovan av två i styrelsen.

Revisorer har varit: Tarik Bolin med Thobias Hellström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tarik Bolin (sammankallande) och May-Britt Anita Soininen, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 39 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften ökade med 3% för år 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-06-28.

### Solpaneler

Under 2022 har våra solpaneler producerat hela 307.428 kWh, vilket är mer än som hade beräknats för denna anläggning (276.145 kWh). Under året har vi sålt 109.912 kWh till E.ON och själva förbrukat 197.509 kWh av vår producerade solel. Av all el vi förbrukat har 30% producerats av våra solpaneler.

Sopkasuner har installerats för restavfall och miljöavfall på tre ställen i området vilket medfört att sopnedkasten har stängts och rengjorts efter 57 års användning.

Laddplatser för el och laddhybrid bilar har byggts för 12 platser.

En brand i ett elrum Minutgränd 45 skapade många problem. Dock tur att någon kallade på brandkåren i tid. All utomhusbelysning var utslagen i mer än en vecka. Dessutom var ventilationen utslagen i hus M43 till M47. Återställningsarbete samt översyn av övriga elrum kommer att pågå även under 2023.

En envis läcka i ett avloppsrör Minutgränd 7 skapade problem för flera boende.

E.ON har bytt fjärrvärmerör på lilla parkeringen (infart kvartalsvägen). Detta skapade mycket huvudbry att ordna tillfälliga P platser för de drabbade bilägarna.

HSB konsult har gjort en bedömning av våra stammar och kommit fram till att omkrig 2027 kan en stamreovering vara aktuell.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Sopkasuner
2022	Laddstolpar
2019	Ventilationsåtgärder, varvtalsstyrning av fläktar (möjliggör spiskåpa/volymkåpa)
2018-19	Passersystem och digitalbokning (tvättstugor, dusch och bastu)
2018	Tak och fasader renoveras
2017	Föreningslokal och gymmet totalrenoveras
2017	Ny utomhusbelysning installeras.
2015-17	Återställning efter översvämning i källare, Minutgränd 17-31
2015-17	Stammar, synliga är utbytta och övriga är relinade med strumpa.
2006-07	Stammar, synliga är utbytta och övriga är relinade med strumpa.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av termostater i alla lägenheter samt injustering för en jämnare inomhus temperatur.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 264 och under året har det tillkommit 20 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	91	117	264	49	44
Skuldsättning, kr/kvm	2 650	2 771	2 845	2 919	1 594
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	3
Energikostnad, kr/kvm	204	225	193	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	586	557	500	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	647	628	609	590	563
Totala intäkter, kr/kvm	719	715	806	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 141	11 934	13 366	11 265	9 781
Resultat efter finansiella poster, tkr	-922	-44	2 394	-1 510	-667
Soliditet, %	36	37	36	34	42

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 831 460	0	0	1 831 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 713 240	0	0	3 713 240
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 326 923	-35 946	0	14 290 977
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>19 871 623</b>	<b>-35 946</b>	<b>0</b>	<b>19 835 677</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 678 342	-7 953	0	7 670 389
Årets resultat, kr	-43 899	43 899	-921 876	-921 876
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 634 443</b>	<b>35 946</b>	<b>-921 876</b>	<b>6 748 513</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 506 066</b>	<b>0</b>	<b>-921 876</b>	<b>26 584 190</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 946 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 670 389
Årets resultat, kr	-921 876
Reservation till underhållsfond, kr	-15 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	421 324
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 154 837</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 154 837</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 141 321	11 933 631
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 595 630	-8 926 869
Övriga externa kostnader	Not 3	-214 704	-233 949
Planerat underhåll		-421 324	-85 946
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-359 348	-402 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 960 020	-1 834 780
Summa rörelsekostnader		-12 551 026	-11 483 653
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-409 705</b>	<b>449 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 913	13 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-534 084	-507 635
Summa finansiella poster		-512 171	-493 877
<b>Årets resultat</b>		<b>-921 876</b>	<b>-43 899</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	58 874 778	59 383 136
Inventarier och maskiner	Not 8	4 184 530	4 383 793
Pågående nyanläggningar	Not 9	523 113	334 149
		<u>63 582 421</u>	<u>64 101 078</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 582 421</u>	<u>64 101 078</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		20 579	2 800
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 123 500	7 307 256
Övriga fordringar	Not 10	85 885	176 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	887 959	466 225
		<u>6 117 924</u>	<u>7 952 900</u>
Kassa och bank	Not 12	3 166 143	2 990 998
Summa omsättningstillgångar		<u>9 284 067</u>	<u>10 943 899</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>72 866 487</b></u>	<u><b>75 044 976</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 831 460	1 831 460
Upplåtelseavgifter	3 713 240	3 713 240
Yttre underhållsfond	14 290 977	14 326 923
	<u>19 835 677</u>	<u>19 871 623</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 670 389	7 678 342
Årets resultat	-921 876	-43 899
	<u>6 748 513</u>	<u>7 634 443</u>
Summa eget kapital	<u>26 584 190</u>	<u>27 506 066</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>22 182 500</u>	<u>29 692 500</u>
	22 182 500	29 692 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 916 250	14 685 000
Leverantörsskulder	1 109 946	1 170 208
Fond för inre underhåll	214 824	214 824
Övriga skulder	Not 15 14 838	2 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 843 940</u>	<u>1 773 424</u>
	24 099 798	17 846 410
Summa skulder	46 282 298	47 538 910
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>72 866 487</u></b>	<b><u>75 044 976</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-921 876	-43 899
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 960 020	1 834 780
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 038 143	1 790 881
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-348 779	-61 232
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 137	-133 788
Kassaflöde från löpande verksamhet	711 502	1 595 861
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 441 363	-334 149
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 441 363	-334 149
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 278 750	-1 185 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 278 750	-1 185 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 008 611</b>	<b>76 712</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 298 254</b>	<b>10 221 543</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 289 644</b>	<b>10 298 254</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 162 248	9 866 952
Individuell mätning el	647 676	500 383
Hyror	747 896	709 460
Bredband	396 000	396 000
Övriga intäkter	292 939	549 352
Bruttoomsättning	<u>12 246 760</u>	<u>12 022 147</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-105 319	-88 516
Hyresförluster	-120	0
	<b>12 141 321</b>	<b>11 933 631</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 680 756	1 548 036
Reparationer	1 794 523	1 012 869
El	711 715	669 017
Uppvärmning	2 264 212	2 339 311
Vatten	932 807	1 145 259
Sophämtning	432 655	495 792
Fastighetsförsäkring	243 895	322 514
Kabel-TV och bredband	435 455	333 603
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	344 870	329 758
Förvaltningsarvoden	714 564	670 498
Övriga driftkostnader	40 178	60 213
	<b>9 595 630</b>	<b>8 926 869</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	12 344
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 443	15 231
Administrationskostnader	70 572	90 715
Extern revision	21 875	21 000
Konsultkostnader	37 250	30 094
Medlemsavgifter	64 565	64 565
	<b>214 704</b>	<b>233 949</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	283 673	259 200
Revisionsarvode	0	5 000
Löner och övriga ersättningar	7 587	40 000
Sociala avgifter	68 088	80 365
Övriga personalkostnader	0	17 544
	<b>359 348</b>	<b>402 109</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 779	6 691
Övriga ränteintäkter	18 134	7 067
	<b>21 913</b>	<b>13 758</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	531 926	507 285
Övriga räntekostnader	2 158	350
	<b>534 084</b>	<b>507 635</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	76 177 440	76 177 440
Anskaffningsvärde mark	1 293 414	1 293 414
Årets investeringar	1 252 399	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 723 253</b>	<b>77 470 854</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-18 087 718	-16 452 202
Årets avskrivningar	-1 760 756	-1 635 516
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 848 475</b>	<b>-18 087 718</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>58 874 778</b>	<b>59 383 136</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 073 000	596 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>240 073 000</b>	<b>178 596 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 981 583	4 981 583
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 981 583</b>	<b>4 981 583</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-597 790	-398 527
Årets avskrivningar	-199 263	-199 263
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-797 053</b>	<b>-597 790</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 184 530</b>	<b>4 383 793</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	334 149	0
Årets investeringar	188 964	334 149
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>523 113</b>	<b>334 149</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	72 272	72 133
Skattefordran	13 613	31 583
Momsfordran	0	72 903
	<b>85 885</b>	<b>176 619</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	887 959	466 225				
		<b>887 959</b>	<b>466 225</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	SBAB	2 297 387	2 282 156				
	Swedbank	868 756	708 842				
		<b>3 166 143</b>	<b>2 990 998</b>				
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	198736	1,08%	2024-07-30	20 212 500	550 000	
	Stadshypotek AB	271499	0,90%	2023-04-30	6 900 000	200 000	
	Stadshypotek AB	327647	0,58%	2024-12-01	2 580 000	60 000	
	Stadshypotek AB	547552	3,09%	2023-03-30	13 406 250	375 000	
					43 098 750	1 185 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 173 750	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>22 182 500</b>	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					47 205 000	47 205 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				20 916 250	14 685 000	
					<b>20 916 250</b>	<b>14 685 000</b>	

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	11 884	0
	Övriga kortfristiga skulder	2 954	2 954
		<b>14 838</b>	<b>2 954</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	33 586	65 902
	Förutbetalda hyror och avgifter	961 025	977 451
	Övriga upplupna kostnader	849 329	730 071
		<b>1 843 940</b>	<b>1 773 424</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Noter** **2022-12-31**   **2021-12-31**

Stockholm, den .....  
**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Michael Wallbom.....  
Mikael Hansson.....  
Mikael Mälarström.....  
Ulf Hedlund.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wibbla Äng i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Wibbla Ång i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tarik Bolin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL MÄLARSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:48:42



**ULF HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:00:18



**MICHAEL WALLBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:18:57



**MIKAEL HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:43:12



**TARIK BOLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:07:25



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:42:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TARIK BOLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:21:00



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:43:52



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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