

Årsredovisning för

# **HSB Brf Wibbla Äng**

713200-1061

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Wibbla Äng, 713200-1061, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 10:1 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1965-1966. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 40 215 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet är 178 596 tkr, varav byggnadsvärdet är 124 596 tkr och markvärdet 54 000 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår moment som styrelseansvar, BRF-tilläggsförsäkring mm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Fastigheternas adress är Minutgränd 1 - 47.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	220	15 723
Lokaler (ink förråd)	13	290
Bilplatser med motorvärmare	129	
Bilplatser utan motorvärmare	50	
Bilplatser gästplatser	20	
		<hr/>
		16 013

Föreningen disponerar också lokaler som föreningslokal, bastu, gym, vävstuga och styrelserum. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Trappstädning har utförts av Ready Steady Clean AB och markskötsel C Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Utöver detta har föreningen sericeavtal inom olika områden.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Mikael Mälarström

Tanja Siiteri

Pauli Hakomäki

Ulf Hedlund

Michael Wallbom

Ordförande

Vice ordförande

Miljö/ fastigheter

Sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Kristian Lundegård

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tanja Siiteri och Ulf Hedlund samt suppleanten Kristian Lundegård.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Mälarström, Tanja Siiteri, Pauli Hakomäki och Ulf Hedlund, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 258 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedning har varit Maj-Britt Soininen och Karin Bygren med Maj-Britt Soininen som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Mikael Mälarström

Pauli Hakomäki

Ulf Hedlund

Ordinarie

Ordinarie

Ordinarie

## Ekonomi

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på -1 510 tkr. Föreningen har utfört planerat underhåll med 463 tkr under året. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2 138 tkr), avskrivningar (1 835 tkr) samt löpande underhåll (2 159 tkr) där största kostnaden avser försäkringsskada.

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.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	11 265	9 781	10 755	8 870	8 873
Årets resultat, tkr	-1 510	-667	52	-315	1 047
Fond för yttre underhåll, tkr	12 464	13 051	13 892	13 598	12 925
Belåning, kr/kvm totalyta	2 919	1 594	711	223	240
Räntekänslighet*	5,0	3	1,3	0,4	0,5
Soliditet, %	34	42	62	78	79
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	590	563	552	541	536
Utrymme för UH och återinvesteringar	49	44	124	19	129

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 819 700	-	13 050 558	8 737 572	-666 623
Nyupplåtelse	11 760	3 713 240			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-586 930	-79 693	666 623
Årets resultat					-1 509 861
	<b>1 831 460</b>	<b>3 713 240</b>	<b>12 463 628</b>	<b>8 657 879</b>	<b>-1 509 861</b>

## Händelser under året

### Inre reparationsfonden

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

### Vattenskador

Antalet badrum med vattenskador har minskat under 2019 jämfört med året innan. Alla badrum renoverades 1989 - 1991. Fem av föreningens badrum har renoverats under 2019 till följd av vattenskador.

### Tvättstugor

En tvättmaskin Minutgränd 3 har bytts under året.

### Nyproducerade lägenheter

De två nyproducerade lägenheterna på Minutgränd 17 har sålts under året.

### Tak och fasadrenovering

Takomläggning och fasadrenovering har avslutats under 2019. Några små kompletterande arbeten kommer ske under våren 2020 vid gaveln Minutgränd 1.

### Solpaneler

Under året har EnergiEngagemang installerat solpaneler på våra tak. Anläggning består av totalt 974 st solpaneler med en sammanlagd effekt av 297,07 KWp. Beräknad årlig produktion uppgår till hela 276 145 KWh! Överskott av producerad el säljs tillbaka till E.ON.

### Bredband

Föreningen har nu ett gruppavtal med Telenor avseende Bredband 250/250 och Hemtelefoni Mini.

### Passersystem

Efter att systemet nu varit driftsatt en tid kan vi konstatera att de problem som ibland uppstår med porttelefonerna beror på att utrustningen tappar internetuppkopplingen ibland.

### OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll

OVK godkändes under året efter att CM Ventilation AB åtgärdat de anmärkningar som rapporterats sen tidigare.

### Vår- och höststädning

Vår- och höststädningen ställdes in 2019 på grund av den pågående tak- och fasadrenoveringen. Dock gjordes en frivillig städning av medlemmar i Trädgårdsgruppen i den stora lekparken vilket uppskattades!

### Återvinningshuset

Det är tyvärr ett återkommande problem med felsortering i vårt Återvinningshus. Påminnelse om att sopor ska sorteras och läggas i rätt kärl. Allt farligt avfall ska lämnas vid Görvälns ÅVC. Systemet för att kunna använda taggar istället för lösenord har tyvärr fördröjts då produkten ännu inte nått marknaden.

### Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning

Föreningen har haft avtal med HSB.

### Hämtning av sorterbart avfall

Föreningen har haft avtal med Ragnsells.

### Klottersanering

Föreningen har haft avtal med Klotterkonsulten.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar, varav 13 fullmakter. Totalt var 93 personer närvarande.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 protokollförda sammanträden.

Tidigare ordförande, Mikael Swahn, har flyttat och avgått ur styrelsen under december månad.

## Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

## Överlåtelse

Av föreningens 220 bostadslägenheter har 17 st överlåtits under året samt 2 nyproducerade lägenheter upplåtits. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

## Ombyggnad och underhåll

ÅR	Åtgärd
2019	Installation av solpanelsanläggning
2019	Ventilationsåtgärder, varvtalsstyrning av fläktar (möjliggör spiskåpa/volymkåpa)
2018-19	Takomläggning och fasadrenovering
2018	Passersystem och digitalbokning (tvättstugor, dusch och bastu)
2017	Föreningslokalen och gymmet totalrenoveras
2017	Ny utomhusbelysning installeras
2015-17	Återställning efter översvämning i källare, Minutgränd 17-31
2010	Fönsterbyte
2006-07	Stammar, synliga är utbytta och övriga försetts med strumpa.
1997-98	Fasadrenovering och utbyggnad av balkonger
1989-1991	Samtliga badrum renoverades

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Avgiften för 2020 höjs med 3%.

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -574 tkr. Planerade underhållsåtgärder 2020 är budgeterade till 821 tkr.

### Planerade underhåll och investeringar

ÅR	Åtgärd
2020	Värmesystemet, byte av ventiler mm och injustering
2020	Installation av laddstolpar på parkeringen
2021	System för avfallshantering (matavfall och restavfall)

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	8 657 879
Årets resultat	<u>-1 509 861</u>
	7 148 018
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	7 148 018
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	462 503
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 474 798</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 135 723
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	12 463 628
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>1 012 295</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	13 475 923

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 264 516	9 781 184
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-9 753 440	-8 611 409
Planerat underhåll	4	-462 503	-686 930
Fastighetsskatt		-302 126	-302 126
Avskrivningar	5	-1 834 742	-669 930
		<u>-12 352 811</u>	<u>-10 270 395</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 088 295</b>	<b>-489 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 716	19 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-438 282	-196 645
		<u>-421 566</u>	<u>-177 412</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 509 861</b>	<b>-666 623</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	61 360 755	24 289 079
Mark		1 293 414	1 293 414
Inventarier	9	4 782 320	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	21 528 526
		<u>67 436 489</u>	<u>47 111 019</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>67 436 489</u>	<u>47 111 019</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 942	3 500
Avräkningskonto HSB		3 930 039	2 788 324
Övriga fordringar	11	128 530	162 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	439 596	203 171
		<u>4 501 107</u>	<u>3 157 528</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	2 809 368	4 698 860
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 310 475</u>	<u>7 856 388</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>74 746 964</u>	<u>54 967 407</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 831 460	1 819 700
Upplåtelseavgifter		3 713 240	-
Fond för yttre underhåll		12 463 628	13 050 558
		<u>18 008 328</u>	<u>14 870 258</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		8 657 879	8 737 572
Årets resultat		-1 509 861	-666 623
		<u>7 148 018</u>	<u>8 070 949</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>25 156 346</u>	<u>22 941 207</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14,15	45 562 500	26 636 941
		<u>45 562 500</u>	<u>26 636 941</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 185 000	635 000
Leverantörsskulder		1 158 290	392 427
Övriga kortfristiga skulder	17	239 957	424 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 444 871	3 937 802
		<u>4 028 118</u>	<u>5 389 259</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>74 746 964</u>	<u>54 967 407</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 509 861	-666 623
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 834 742	669 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324 881	3 307
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-201 863	1 379 871
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 911 142	1 651 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 788 124</b>	<b>3 034 705</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-22 160 212	-21 070 258
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 160 212</b>	<b>-21 070 258</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Sålda lägenheter	3 725 000	-
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 751 441	1 009 291
Nyupplåning	22 000 000	15 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-773 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23 200 559</b>	<b>16 009 291</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-747 777</b>	<b>-2 026 262</b>
Likvida medel vid årets början	7 487 184	9 513 445
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 739 407</b>	<b>7 487 183</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 930 039	2 788 324
Kassa och bank	2 809 368	4 698 860
	<b>6 739 407</b>	<b>7 487 184</b>

## Noter

### 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,2	2085
Ombygg, belysning	Komponentavskrivning	5,0	2037
Ombyggn, enh mätning	Komponentavskrivning	10,0	2027
Ombyggn, lägenheter	Komponentavskrivning	1,50	2085
Ombyggn, tak	Komponentavskrivning	4,0	2044
Ombyggn, fasad	Komponentavskrivning	2,5	2059
Install, solceller	Komponentavskrivning	4,0	2044

### 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 10 260 tkr till omförhandling under 2020. 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 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	186 000	182 000
Mötesarvode	51 000	66 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	11 478	4 588
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	7 000	8 000
Utbildning och konferenser	35 992	24 967
Sociala kostnader	57 027	63 865
	<b>353 497</b>	<b>354 420</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	9 280 828	8 791 212
Hysesintäkter lokaler	84 540	85 272
Hysesintäkter garage och p-platser	471 168	421 935
Försäkringsersättning	165 117	-
Intäkter el	502 570	361 397
Övriga intäkter	760 293	121 368
	<b>11 264 516</b>	<b>9 781 184</b>
	<b>11 264 516</b>	<b>9 781 184</b>

### Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	829 263	770 015
Löpande underhåll	2 158 692	1 801 236
El	620 154	357 783
Uppvärmning	2 137 928	2 218 660
Vatten	878 541	843 914
Sophämtning	437 060	445 457
Fastighetsförsäkring	254 952	235 533
Städning	282 631	306 776
Förvaltningskostnader	915 892	721 318
Extern revision	22 000	16 663
Personalkostnader	353 497	354 420
Kabel-TV	79 208	78 958
Bredband	184 584	10 318
Vinterskötsel	245 436	155 852
Övrig drift	353 602	294 506
	<b>9 753 440</b>	<b>8 611 409</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	-	13 033
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	3 731	617 430
Utfört underhåll installationer	361 000	-
Utfört underhåll mark	97 772	37 039
Utfört underhåll övrigt	-	19 428
	<b>462 503</b>	<b>686 930</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och ombyggnader	1 635 479	669 930
Inventarier	199 263	-
	<b>1 834 742</b>	<b>669 930</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	10 879	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 733	3 404
Övriga ränteintäkter	104	15 829
	<b>16 716</b>	<b>19 233</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	434 600	194 309
Övriga räntekostnader	3 682	2 336
	<b>438 282</b>	<b>196 645</b>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	39 718 352	38 988 369
-Årets anskaffningar	38 707 155	729 983
-Årets utrangeringar	-2 248 067	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>76 177 440</b>	<b>39 718 352</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 429 273	-14 759 343
-Årets utrangering	2 248 067	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 635 479	-669 930
	<b>-14 816 685</b>	<b>-15 429 273</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>61 360 755</b>	<b>24 289 079</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	124 000 000	109 000 000
Byggnader - lokaler	596 000	1 066 000
	<b>124 596 000</b>	<b>110 066 000</b>
Mark - bostäder	54 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	-	-
	<b>54 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>178 596 000</b>	<b>152 066 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	4 981 583	-
	4 981 583	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-199 263	-
	-199 263	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 782 320</b>	<b>-</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	21 528 526	1 188 251
Årets anskaffningar	17 178 629	20 340 275
Omklassificeringar	-38 707 155	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>21 528 526</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	72 133	106 136
Skattefordringar	56 397	56 397
	<b>128 530</b>	<b>162 533</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	19 809	19 795
Fastighetsförsäkring	280 447	-
Övrigt	139 340	183 376
	<b>439 596</b>	<b>203 171</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	-	61
Swedbank	540 844	441 154
SBAB	2 268 524	4 257 645
	<b>2 809 368</b>	<b>4 698 860</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	128286	1,40	2022-09-30	14 625 000	15 000 000
Stadshypotek	15263	1,15	2020-04-30	7 500 000	7 700 000
Stadshypotek	903708	1,63	2020-12-01	2 760 000	2 820 000
Stadshypotek	198736	1,08	2024-07-30	21 862 500	
				<u>46 747 500</u>	<u>25 520 000</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 185 000	-635 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>45 562 500</b>	<b>24 885 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				40 822 500	22 345 000

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	47 205 000	43 165 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>47 205 000</u>	<u>43 165 000</u>

### Not 15 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kreditlimit	-	15 000 000
Outnyttjad del	-	-13 248 059
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>1 751 941</b>

### Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 185 000	635 000
	<u>1 185 000</u>	<u>635 000</u>

### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	79 058
Arbetsgivaravgift	-	63 222
Mervärdesskatt	10 580	14 086
Inre fond	229 377	249 343
Övriga kortfristiga skulder	-	18 321
	<u>239 957</u>	<u>424 030</u>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

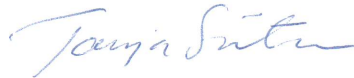
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	15 771	-
Förutbetalda hyror och avgifter	867 572	799 241
Upplupna räntekostnader	71 800	67 252
Upplupen el	78 961	67 455
Upplupen värme	318 399	352 618
Upplupen sophämtning	-	97 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 368	2 554 071
	<u>1 444 871</u>	<u>3 937 802</u>




Järfälla 2020-03-25



Mikael Mälarström



Tanja Siiteri



Pauli Hakomäki



Ulf Hedlund

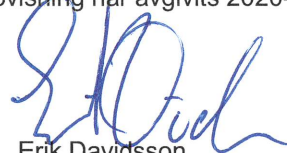


Michael Wallbom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-25



Lennart Olsson  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Lennart Olsson

# 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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

### Upplysning 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 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter

kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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. Risker 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.

90.

### 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 för år 2019 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 betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 25/3 2020



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



**Lennart Olsson**  
Av föreningen vald revisor