

Årsredovisning för

HSB Brf Wibbla Äng

713200-1061

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Wibbla Äng, 713200-1061, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 m².

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.

Föreningen är momsregistrerad p g a extern uthyrning av bilplatser och enhetsmätning av el (IMD).

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	11	
		<hr/>
		16 013

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

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har utförts av Ready Steady Clean AB och markskötsel har skötts av C. Malms Trädgårdsanläggningar AB. Härutöver har föreningen serviceavtal inom olika områden.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Mikael Mälarström

Ulf Hedlund

Tanja Siiteri

Mikael Hansson

Kristian Lundegård

Michael Wallbom

Ordförande

Vice ordförande, sekreterare

Information, studier

Milljö

Fastighet/brand/information

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Mälarström, Tanja Siiteri, Ulf Hedlund, Mikael Hansson och Kristian Lundegård.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Mälarström, Tanja Siiteri, Ulf Hedlund och Kristian Lundegård, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 265 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Tarik Bolin med Tobias Hellström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Maj-Britt Soininen och Tarik Bolin med Tarik Bolin 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

Ulf Hedlund

Ordinarie

Ordinarie

Ekonomi

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.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	11 934	13 366	11 265	9 781	10 755
Årets resultat, tkr	-44	2 394	-1 510	-667	52
Fond för yttre underhåll, tkr	14 327	13 476	12 464	13 051	13 892
Beläning, kr/kvm totalyta	2 771	2 845	2 919	1 594	711
Räntekänslighet*	4,5	5	5,0	2,9	1,3
Soliditet, %	37	36	34	42	62
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	628	609	590	563	552
Utrymme för UH och återinvesteringar	117	264	49	44	124

*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	1 831 460	3 713 240	13 475 923	6 135 723	2 393 619
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			851 000	1 542 619	-2 393 619
Årets resultat					-43 899
	1 831 460	3 713 240	14 326 923	7 678 342	-43 899

Händelser under året

Inre reparationsfonden

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

Vattenskador

Alla badrum renoverades 1989 - 1991. Två av föreningens badrum har renoverats under 2021 till följd av vattenskador.

Tvättstugor

Under året har samtliga maskiner fått service och reparationer av anmälda fel. Pga lång leveranstid inom pandemin var en tvättstuga utan torkskåp en längre period under året.

Solpaneler

Föreningen har solpaneler installerade på taken. Anläggning består av totalt 974 st solpaneler med en sammanlagd effekt av 297,07 KWp. Under 2021 har våra solpaneler producerat hela 277 000 kWh, vilket är nästan exakt vad som hade beräknats för denna anläggning (276 145 kWh). Under året har vi sålt 96 162 kWh till E.ON och själva förbrukat 181 782 kWh av vår producerade solet. Av all el vi förbrukat har 28% producerats av våra solpaneler.

Bredband

Föreningen har ett gruppavtal med Tele 2 avseende Bredband 250/250 och Hemtelefoni Mini.

Vår- och höststädning

Vår- och höststädningen kunde hållas i år trots att pandemin inte helt var borta.

Återvinningshuset

I början av året meddelade kommunen om nya regler för angående vår grovsopscontainer. Befintlig container fick inte längre användas pga arbetsmiljön för de som tömmer. Föreningen beslutade då att abonnera på en grovsopsbil som kommer varannan vecka. Återvinningsrummet har försetts med lås för tagg/bricka som ersätter tidigare kodlås som använts.

Hämtning av sorterbart avfall

Föreningen har haft avtal med Ragn Sells för plast, papper, glas, tidningar och metall. Avtal med kommunen för el, lampor, batterier samt grovsop bilen

Klottersanering

Föreningen har haft avtal med Klotterkonsulten.

Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning

Föreningen har haft avtal med HSB Norra Stor-Stockholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-05-19. Stämman genomfördes genom poströstning där 61 stycken röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 12 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 220 bostadsrättslägenheter har 13 stycken överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

ÅR	Åtgärd
2021	Installation av Laddstolpar på stora parkeringen för 12 laddplatser
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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Avgiften har höjts med 3% 2022.

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på + 121 tkr. Planerade underhållsåtgärder 2022 är budgeterade till 213 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

ÅR	Åtgärd
2022	Sophanteringssystem för mat- och restavfall
2022	Värmesystemet, byte av ventiler mm och injustering

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	7 678 342
Årets resultat	-43 899
	<hr/> 7 634 443
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	7 634 443
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	85 946
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-50 000
	<hr/> 7 670 389
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	14 326 923
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-35 946
	<hr/> 14 290 977

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 933 631	13 366 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 233 455	-8 276 833
Planerat underhåll	4	-85 946	-
Fastighetskatt		-329 758	-321 501
Avskrivningar	5	-1 834 780	-1 834 780
		<u>-11 483 939</u>	<u>-10 433 114</u>
Rörelseresultat		449 692	2 932 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 758	11 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-507 349	-551 292
		<u>-493 591</u>	<u>-539 320</u>
Årets resultat		-43 899	2 393 619

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	58 089 722	59 725 238
Mark		1 293 414	1 293 414
Inventarier	9	4 383 793	4 583 056
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	334 149	-
		64 101 078	65 601 708
Summa anläggningstillgångar		64 101 078	65 601 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 800	2 502
Avräkningskonto HSB		7 307 256	7 313 751
Övriga fordringar	11	176 619	113 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	466 225	468 736
		7 952 900	7 898 163
Kassa och bank	13	2 990 998	2 907 792
Summa omsättningstillgångar		10 943 898	10 805 955
SUMMA TILLGÅNGAR		75 044 976	76 407 663

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 831 460	1 831 460
Upplåtelseavgifter		3 713 240	3 713 240
Fond för yttre underhåll		14 326 923	13 475 923
		<u>19 871 623</u>	<u>19 020 623</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		7 678 342	6 135 723
Årets resultat		-43 899	2 393 619
		<u>7 634 443</u>	<u>8 529 342</u>
Summa eget kapital		<u>27 506 066</u>	<u>27 549 965</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	29 692 500	44 377 500
		<u>29 692 500</u>	<u>44 377 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 685 000	1 185 000
Leverantörsskulder		1 170 208	1 323 913
Övriga kortfristiga skulder	15	217 778	220 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 773 424	1 750 864
		<u>17 846 410</u>	<u>4 480 198</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>75 044 976</u>	<u>76 407 663</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-43 899	2 393 619
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 834 780	1 834 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 790 881	4 228 399
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-61 232	-13 344
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-133 788	452 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 595 861	4 667 135
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-334 149	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-334 149	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 185 000	-1 185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 185 000	-1 185 000
Årets kassaflöde	76 712	3 482 135
Likvida medel vid årets början	10 221 542	6 739 407
Likvida medel vid årets slut	10 298 254	10 221 542
Likvida medel		
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	7 307 256	7 313 751
Kassa och bank	2 990 998	2 907 792
	10 298 254	10 221 543

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
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. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristigt.

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 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

20

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	189 200	189 200
Mötesarvode	70 000	38 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	40 000	12 442
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	-	2 000
Utbildning och konferenser	17 359	12 619
Sociala kostnader	80 368	68 695
	401 927	328 456

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	9 866 952	9 579 096
Hysesintäkter lokaler	82 641	83 469
Hysesintäkter garage och p-platser	503 683	507 273
Försäkringsersättning	396 656	471 302
Boverket	-	1 487 386
Intäkter el	500 383	469 682
Bredband	396 000	396 000
Övriga intäkter	187 316	371 845
	11 933 631	13 366 053

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	770 916	803 307
Löpande underhåll	1 005 205	1 124 181
El	669 017	666 011
Uppvärmning	2 339 311	2 038 467
Vatten	1 145 259	906 236
Sophämtning	495 792	484 108
Fastighetsförsäkring	322 514	280 447
Städning	284 631	279 756
Förvaltningskostnader	888 308	649 570
Extern revision	21 000	26 125
Personalkostnader	402 109	328 456
Kabel-TV	79 278	79 243
Bredband	254 325	342 663
Vinterskötsel	193 875	92 615
Övrig drift	361 915	175 648
	9 233 455	8 276 833

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll mark	78 750	
Utfört underhåll övrigt	7 196	
	85 946	-

90

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader och ombyggnader	1 450 484	1 450 484
Inventarier	199 263	199 263
Markanläggningar	185 033	185 033
	<u>1 834 780</u>	<u>1 834 780</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	6 826	6 806
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 691	4 858
Övriga ränteintäkter	241	308
	<u>13 758</u>	<u>11 972</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	507 285	550 300
Övriga räntekostnader	64	992
	<u>507 349</u>	<u>551 292</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	76 177 440	76 177 440
-Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>76 177 440</u>	<u>76 177 440</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 452 202	-14 816 685
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 635 516	-1 635 517
	<u>-18 087 718</u>	<u>-16 452 202</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>58 089 722</u>	<u>59 725 238</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	124 000 000	124 000 000
Byggnader - lokaler	596 000	596 000
	<u>124 596 000</u>	<u>124 596 000</u>
Mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	-	-
	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>178 596 000</u>	<u>178 596 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 981 583	4 981 583
	<u>4 981 583</u>	<u>4 981 583</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-398 526	-199 263
-Årets avskrivning	-199 263	-199 263
	<u>-597 789</u>	<u>-398 526</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 383 793	4 583 056

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar i Laddstolpar	334 149	-
Redovisat värde vid årets slut	334 149	-

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	72 133	72 133
Skattefordringar	31 583	41 041
Momsfordran	72 903	-
	<u>176 619</u>	<u>113 174</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	102 330	19 816
EI (IMD)	120 000	120 000
Fastighetsförsäkring	243 895	322 514
Övrigt	-	6 406
	<u>466 225</u>	<u>468 736</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	708 842	632 462
SBAB	2 282 156	2 275 330
	<u>2 990 998</u>	<u>2 907 792</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	128286	1,40	2022-09-30	13 875 000	14 250 000
Stadshypotek	271499	0,90	2023-04-30	7 100 000	7 300 000
Stadshypotek	327647	0,58	2024-12-01	2 640 000	2 700 000
Stadshypotek	198736	1,08	2024-07-30	20 762 500	21 312 500
				<u>44 377 500</u>	<u>45 562 500</u>
Nästa års beräknade amortering inklusive kapitalomsättning				-14 685 000	-1 185 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 692 500	44 377 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				38 452 500	39 637 500

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	47 205 000	47 205 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>47 205 000</u>	<u>47 205 000</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	-	780
Inre fond	214 823	219 640
Övriga kortfristiga skulder	<u>2 955</u>	<u>-</u>
	217 778	220 420

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	222 256	153 600
Förutbetalda hyror och avgifter	977 451	946 633
Upplupna räntekostnader	65 902	64 644
Upplupen el	95 712	85 024
Upplupen värme	389 103	305 576
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>23 000</u>	<u>195 387</u>
	1 773 424	1 750 864

Järfälla 2022-03-22



Mikael Mälarström



Tanja Siiteri



Ulf Hedlund



Mikael Hansson



Kristian Lundegård

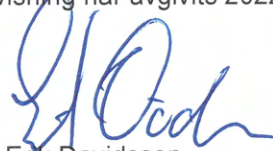


Michael Wallbom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-01



Tarik Bolin
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 2021.

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 2021 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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.

en

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 2021 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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.

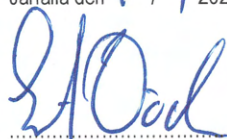
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 1 / 4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor