

Årsredovisning för

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

769625-2779

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla, 769625-2779, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Den 3 februari 2014 förvärvade föreningen fastigheterna Polhem 4:2/4:3 i Järfälla kommun. Tidigare ägare var Järfälla Hus AB och förvärvet skedde via en så kallad ombildning. Husen byggdes 1989 och totalt finns det 21 bostadsbyggnader samt kvartersgårdar om tre stycken innehållande samlingslokaler och tvättstugor, en undercentral samt fastighetskontor om ca 50 m².

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 35 387 m². Taxeringsvärdet är 107 307 tkr, varav byggnadsvärdet är 77 612 tkr och markvärdet 29 695 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen har momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra ingått.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999: 1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder, bostadsrätt	103	7 953
Bostäder, hyresrätt	23	1 472
Förråd	7	139
Carportplatser	57	
Bilplatser	58	
	<hr/>	<hr/>
	248	9 564

Föreningens lägenhetsbestånd bestod vid årets slut av 103 st bostadsrättslägenheter och 23 st hyresrättslägenheter. Av dessa hyresrätter hyr Järfälla Kommun en lägenhet av föreningen som används till förskoleverksamhet.

Föreningen disponerar en lokal på 75,5 m² som samlingslokal/styrelserum. Det finns ytterligare en lokal på 75,5 m² som är uthyrd. Övriga lokaler avser kallförråd och tvättstugor.

Fastighetsadresser

Yrvädersvägen 1-53
Nydalsvägen 2-64
Östanvägen 15-109 och 26-68

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Därutöver har Malms trädgårdsanläggning utfört mark-, trädgårds- och snöröjningsarbete. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Städning har enligt avtal utförts av Städkompakt. För service av föreningens tvättutrustning har styrelsen anlitat NorrVäst Hushållsservice AB.

20.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Mathias Johansson

Kenneth Farneland

Anita Karlsson

Victor Sjöberg

Elisabet Nordqvist Lundberg

Carlos Catalan

Arash Redstorm

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare - avgick maj 2019

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot fr. o. m. december 2014

Styrelsesuppleanter

Roger Lundgren

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mathias Johansson, Elisabet Nordqvist Lundberg och Kenneth Farneland samt vakant sekreterarledamot.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 145 medlemmar. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mathias Johansson, Elisabet Nordqvist Lundberg och Kenneth Farneland, två i förening.

Revisorer

En revisor anställd hos BoRevision AB, valdes på stämman 2014.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Hansson, Eva Carlsson och med Lars Hansson som sammankallande.

HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm men har inte utsett någon representanter till fullmäktige.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 787	7 697	7 433	7 272	6 934
Årets resultat, tkr	-838	-166	195	-652	-5 329
Fond för yttre underhåll, tkr	2 631	2 122	1 231	965	96
Belåning, kr/kvm totalyta	6 549	6 867	7 076	7 389	7 684
Räntekänslighet*	11	13	13	15	16
Soliditet, %	61	59	58	57	56
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	691	664	644	616	582
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	190	92	141	107	-125

*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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	98 885 536	6 925 241	2 122 037	-9 007 424	-166 016
Lägenhets försäljning	830 517	999 483			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			509 100	-675 116	166 016
Årets resultat					-837 798
	99 716 053	7 924 724	2 631 137	-9 682 540	-837 798

Föreningens ekonomi är god. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 3 % per 2020-01-01. Detta bl.a. för att möta förväntade kostnadsökningar och framtida underhålls-åtgärder. Det sker även höjning på årsavgifterna på parkeringsplatser samt förråd på 2,5%.

Föreningen har under mars 2019 amorterat 2 mkr samt amorterat 1 mkr i december 2019 på ett av lånen. Föreningen har tre fasta lån och två rörliga lån på olika löptider för att på bästa sätt sprida riskerna vid eventuella ränte-höjningar. Läs mer om lånen i not 14.

En del av föreningens större kostnader kan minska med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och hanterar våra grovsopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna.

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

2015

Målningsentreprenad av fastigheterna
Besiktning samt utbyte av skadade takpannor
Nytt låssystem och bokningssystem, tvättstugor
Utbyte av samtliga vindskivor och del av panel

2016

Målning av ytterdörrar
Spolning av avloppsstammar
Förbättrade belysningen i lekpark, soprum samt tvättstugor till ledbelysning

2017

Byte av motorvärmarruttag
Tecknat energiavtal med HSB Värmland
Ny belysning på samtliga gångvägar, carportar och gårdar till led

2018

Installation av inomhustemperaturgivare i samtliga lägenheter
Installation av avgasare till radiatorkrets

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06. På stämman deltog 31 st röstberättigade samt 1 st fullmakt som registrerats i röstlängden.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 st protokollförda sammanträden. Under 2019 har styrelsen haft protokollförda arbetsmöten 2 gånger där vi bland annat har planerat kommande projekt, arbetsfördelning och tagit hand om boendefrågor.

Av föreningens 126 bostadslägenheter har 1 stycken upplåtits under året samt 2 stycken lägenheter har överlåtits. Den genomsnittliga köpeskillingen för uppgick 2019 till 27 172 kr/m².

Ombyggnad och underhåll

Under året har bl.a. följande åtgärder vidtagits utöver den löpande driften.

- Mätning av grundvattennivåerna sker löpande varje kvartal.
- Lekplatsen har besiktigats av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Under hösten har styrelsen tillsammans med förvaltare besiktigat fastigheterna med underhållsplan som grund
- Under vår och höst anordnades en grillträff för boendemedlemmar där diverse arbeten utfördes

Under 2019 har styrelsen enligt underhållsplanen utfört följande:

- Målat och renoverat carport och soprum
- Målat och renoverat förråden

Budget för 2020 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 173 tkr. Planerat underhåll är budgeterat till 1 656 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

2020

Lekpark/markytor
Spolning av avloppsstammar
Byte av radiatorventiler samt injustering av värme

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-9 682 540
Årets resultat	-837 798
	<hr/> -10 520 338
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-10 520 338
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 609 494
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 206 750
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -10 117 594
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 631 137
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-402 744
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 228 393

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 786 984	7 697 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 251 584	-4 738 910
Planerat underhåll	4	-1 609 494	-900
Övriga externa kostnader		-119 900	-62 403
Personalkostnader	5	-218 487	-220 257
Avskrivningar	6	-1 045 684	-1 045 684
Summa rörelsekostnader		-7 245 149	-6 068 154
Rörelseresultat		541 835	1 629 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 848	12 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 393 481	-1 807 558
Summa finansiella poster		-1 379 633	-1 795 168
Årets resultat		-837 798	-166 016

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	9	119 207 925	120 253 608
Mark		40 112 034	40 112 034
		<u>159 319 959</u>	<u>160 365 642</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 319 959</u>	<u>160 365 642</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 572	5 237
Avräkningskonto HSB		1 059 361	551 238
Övriga fordringar	10	409	46 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 189	25 520
		<u>1 108 531</u>	<u>628 726</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	3 282 374	5 240 278
Summa omsättningstillgångar		<u>4 390 905</u>	<u>5 869 004</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>163 710 864</u>	<u>166 234 646</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 640 777	105 810 777
Fond för yttre underhåll		2 631 137	2 122 037
		<u>110 271 914</u>	<u>107 932 814</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 682 540	-9 007 424
Årets resultat		-837 798	-166 016
		<u>-10 520 338</u>	<u>-9 173 440</u>
Summa eget kapital		<u>99 751 576</u>	<u>98 759 374</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	60 654 670	65 678 236
		<u>60 654 670</u>	<u>65 678 236</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 981 864	-
Leverantörsskulder		433 555	777 757
Skatteskulder		14 396	15 306
Övriga skulder	15	30 200	31 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	844 603	972 633
		<u>3 304 618</u>	<u>1 797 036</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>163 710 864</u>	<u>166 234 646</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-837 798	-166 016
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 045 683	1 045 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	207 885	879 668
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	28 317	161 028
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-474 281	388 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-238 079	1 429 384
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 830 000	2 422 500
Amortering av långfristiga skulder	-3 041 702	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 211 702	422 500
Årets kassaflöde	-1 449 781	1 851 884
Likvida medel vid årets början	5 791 515	3 939 632
Likvida medel vid årets slut	4 341 734	5 791 516
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 059 361	551 238
Kassa och bank	3 282 373	5 240 278
	4 341 734	5 791 516

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,83	2133

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 28 637 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 %. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 494 920	5 237 136
Hysesintäkter bostäder	1 588 400	1 735 159
Hysesintäkter lokaler	172 668	152 624
Hysesintäkter garage och p-platser	446 141	427 072
Försäkringsersättning	18 750	110 304
Övriga intäkter	66 105	35 011
	7 786 984	7 697 306

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	343 072	259 388
Löpande underhåll	505 859	755 537
El	279 501	213 094
Uppvärmning	1 212 254	1 287 567
Vatten	397 735	411 488
Sophämtning	282 930	278 980
Fastighetsförsäkring	121 599	120 304
Städning	41 498	37 265
Förvaltningskostnader	344 031	331 227
Extern revision	10 625	13 750
Kabel-TV	39 538	51 812
Bredband	26 844	26 394
Fastighetsskatt	186 572	184 722
Vinterskötsel	242 844	235 732
Övrig drift	216 682	531 650
	4 251 584	4 738 910

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	237 915	900
Utfört underhåll installationer	124 375	-
Utfört underhåll mark	3 836	-
Utfört underhåll garage och parkering	1 243 368	-
	1 609 494	900

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	139 500	136 298
Mötesarvode	24 500	25 200
Övriga arvoden och ersättningar	5 000	5 000
Utbildning och konferenser	6 250	3 750
Social kostnader	43 237	50 009
	218 487	220 257

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 045 684	1 045 684
	1 045 684	1 045 684

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	12 096	10 904
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 429	1 174
Övriga ränteintäkter	323	312
	13 848	12 390

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 391 128	1 805 315
Övriga räntekostnader	2 353	2 243
	<u>1 393 481</u>	<u>1 807 558</u>

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	125 394 216	125 394 216
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>125 394 216</u>	<u>125 394 216</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 140 608	-4 094 924
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 045 683	-1 045 684
	<u>-6 186 291</u>	<u>-5 140 608</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>119 207 925</u>	<u>120 253 608</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	77 000 000	72 000 000
Byggnader - lokaler	612 000	1 095 000
	<u>77 612 000</u>	<u>73 095 000</u>
Mark - bostäder	29 000 000	22 800 000
Mark - lokaler	695 000	531 000
	<u>29 695 000</u>	<u>23 331 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>107 307 000</u>	<u>96 426 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-	12 971
Övriga kortfristiga fordringar	409	33 760
	<u>409</u>	<u>46 731</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	13 086	12 878
Fastighetsförsäkring	10 139	10 060
Övrigt	7 965	2 582
	<u>31 190</u>	<u>25 520</u>

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	3 282 374	5 240 278
	<u>3 282 374</u>	<u>5 240 278</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta%	Konv.datum	2019-12-31
SBAB	24421473	1,42	2023-11-10	22 500 000
SBAB	24421538	3,71	2020-12-14	22 500 000
SBAB	24421562	1,08	2020-02-11	4 154 670
SBAB	27579795	1,01	2020-12-16	1 981 864
SBAB	27579809	1,42	2022-01-21	11 500 000
				<u>62 636 534</u>

Nästa års beräknade amortering -1 981 864

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 60 654 670

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 62 541 254

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	85 000 000	85 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 981 864	-
	<u>1 981 864</u>	<u>-</u>

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	30 200	31 340
	<u>30 200</u>	<u>31 340</u>

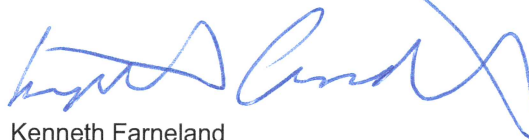
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	134 000	69 667
Förutbetalda hyror och avgifter	647 527	613 680
Upplupen el	28 368	22 375
Upplupen värme	-	182 578
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 708	84 333
	<u>844 603</u>	<u>972 633</u>

Järfälla 2020-03-09



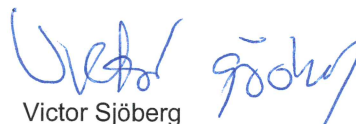
Mathias Johansson



Kenneth Farneland



Arash Redstorm



Victor Sjöberg

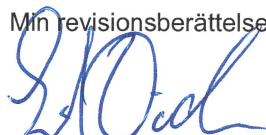


Elisabet Nordqvist Lundberg



Carlos Catalan

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-01



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla, org.nr. 769625 - 2779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

90

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla, den 1 / 4 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor