

Årsredovisning för

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

769625-2779

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla, 769625-2779, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	106	8 168,7
Bostäder, hyresrätt	20	1 256,8
Förråd	7	96,0
Carportplatser	57	-
Bilplatser	58	-
	<hr/> 248	<hr/> 9 521,5

Föreningens lägenhetsbestånd bestod vid årets slut av 106 st bostadsrättslägenheter och 20 st hyresrättslägenheter.

Föreningen disponerar en lokal på 40 m² som samlingslokal/styrelserum. Det finns ytterligare en lokal på 40 m² som är uthyrd. Övriga lokaler avser kalförråd 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.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Mathias Johansson

Kenneth Farneland

Daniel Lundén

Victor Sjöberg

Elisabeth Nordqvist Lundberg

Carlos Catalan

Arash Redstorm

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot fr. o. m. december 2014

Styrelsesuppleanter

Roger Lundgren

Monica Sabel

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kenneth Farneland, Carlos Catalan, Victor Sjöberg, Roger Lundgren samt Monica Sabel.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 149 medlemmar. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mathias Johansson, Elisabet Nordqvist Lundberg, Victor Sjöberg 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 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 886	7 787	7 697	7 433	7 272
Årets resultat, tkr	1 114	-838	-166	195	-652
Fond för yttre underhåll, tkr	2 228	2 631	2 122	1 231	965
Beläning, kr/kvm totalyta	6 105	6 549	6 867	7 076	7 389
Räntekänslighet*	10	11	13	13	15
Soliditet, %	64	61	59	58	57
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	704	691	664	644	616
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	234	190	92	141	107

*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	99 716 053	7 924 724	2 631 137	-9 682 540	-837 798
Lägenhetsförsäljning	2 726 697	2 963 303			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-402 744	-435 054	837 798
Årets resultat					1 114 211
	102 442 750	10 888 027	2 228 393	-10 117 594	1 114 211

Föreningens ekonomi är god. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 2 % per 2021-01-01. Detta bl.a. för att möta förväntade kostnadsökningar och framtida underhålls-åtgärder. Det sker även höjning på årsavgifterna på parkeringsplatser samt förråd på 2%.

Föreningen har under 2020 amorterat cirka 4,5 mkr. Föreningen har tre fasta lån och ett rörligt lån på olika löptider för att på bästa sätt sprida riskerna vid eventuella ränte-höjningar. Läs mer om lånen i not 13.

En del av föreningens större kostnader kan minska med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme och varmvatten, hur vi vädrar och hur vi 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

2019

Målat och renoverat carport och soprum
Målat och renoverat förråden

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. På stämman deltog 38 st närvarande varav 32 var röstberättigade.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 12 st protokollförda sammanträden.

Av föreningens 126 bostadslägenheter har 3 stycken upplåtits under året samt 6 stycken lägenheter har överlåtits varav via gåva. Den genomsnittliga köpeskillingen för uppgick 2020 till 31 100 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 och anmärkningar har åtgärdats.
- Under hösten har styrelsen tillsammans med förvaltare besiktigat fastigheterna med underhållsplan som grund.
- Under våren anordnades en städdag.

Under 2020 har styrelsen enligt underhållsplanen utfört följande:

- Formbar leksand har bytts.
- Styrelsen har ej fullföljt underhållsplanen under 2021 p.g.a. av Covid-19.

Budget för 2021 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 983 tkr. Planerat underhåll är budgeterat till 3 161 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

2021

Lekpark/markytor
Spolning av avloppsstammar
Byte av radiatorventiler samt injustering av värme
Rensning av ventilationskanaler
OVK besiktning
Byte av frånluftsfläktar
Slamsugning av brunnar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-10 117 594
Årets resultat	1 114 211
	<hr/> -9 003 383
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-9 003 383
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	69 608
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 476 823
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -11 410 598
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 228 393
Årets förändring enligt ovanstående disposition	2 407 215
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 4 635 608

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 885 646	7 786 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 054 873	-5 861 078
Övriga externa kostnader		-74 836	-119 900
Personalkostnader	4	-270 719	-218 487
Avskrivningar	5	-1 045 684	-1 045 684
Summa rörelsekostnader		-5 446 112	-7 245 149
Rörelseresultat		2 439 534	541 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	22 255	13 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 347 578	-1 393 481
Summa finansiella poster		-1 325 323	-1 379 633
Årets resultat		1 114 211	-837 798

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	118 162 241	119 207 925
Mark		40 112 034	40 112 034
		<u>158 274 275</u>	<u>159 319 959</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>158 274 275</u>	<u>159 319 959</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 987	17 572
Avräkningskonto HSB		2 384 712	1 059 361
Övriga fordringar	9	4 542	409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 015	31 189
		<u>2 456 256</u>	<u>1 108 531</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	5 352 760	3 282 374
Summa omsättningstillgångar		<u>7 809 016</u>	<u>4 390 905</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>166 083 291</u>	<u>163 710 864</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 330 777	107 640 777
Fond för yttre underhåll		2 228 393	2 631 137
		<u>115 559 170</u>	<u>110 271 914</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 117 594	-9 682 540
Årets resultat		1 114 211	-837 798
		<u>-9 003 383</u>	<u>-10 520 338</u>
Summa eget kapital		<u>106 555 787</u>	<u>99 751 576</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	54 000 000	60 654 670
		<u>54 000 000</u>	<u>60 654 670</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 129 155	1 981 864
Leverantörsskulder		397 617	433 555
Skatteskulder		15 331	14 396
Övriga skulder	13	-	30 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	985 401	844 603
		<u>5 527 504</u>	<u>3 304 618</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>166 083 291</u>	<u>163 710 864</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 114 211	-837 798
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 045 683	1 045 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 159 894	207 885
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 373	28 317
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	75 595	-474 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 213 116	-238 079
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 690 000	1 830 000
Amortering av långfristiga skulder	-4 507 379	-3 041 702
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 182 621	-1 211 702
Årets kassaflöde	3 395 737	-1 449 781
Likvida medel vid årets början	4 341 735	5 791 515
Likvida medel vid årets slut	7 737 472	4 341 734
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 384 712	1 059 361
Kassa och bank	5 352 760	3 282 373
	7 737 472	4 341 734

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).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	0,83	2133

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

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

AD.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 751 296	5 494 920
Hysesintäkter bostäder	1 515 509	1 588 400
Hysesintäkter lokaler	38 058	172 668
Hysesintäkter garage och p-platser	456 435	446 141
Försäkringsersättning	-	18 750
Övriga intäkter	124 348	66 105
	7 885 646	7 786 984

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	341 158	343 072
Löpande underhåll	302 605	505 859
Planerat underhåll	69 608	1 609 494
EI	256 930	279 501
Uppvärmning	1 113 463	1 212 254
Vatten	426 742	397 735
Sophämtning	313 771	282 930
Fastighetsförsäkring	124 165	121 599
Städning	41 928	41 498
Förvaltningskostnader	505 199	344 031
Extern revision	8 475	10 625
Kabel-TV	52 344	39 538
Bredband	8 972	26 844
Fastighetsskatt	193 124	186 572
Vinterskötsel	79 284	242 844
Övrig drift	217 105	216 682
	4 054 873	5 861 078

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	189 200	139 500
Mötesarvode	21 300	24 500
Övriga arvoden och ersättningar	-10 000	5 000
Utbildning och konferenser	4 080	6 250
Sociala kostnader	66 139	43 237
	270 719	218 487

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 045 684	1 045 684
	1 045 684	1 045 684

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	20 386	12 096
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 434	1 429
Övriga ränteintäkter	435	323
	22 255	13 848

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 347 202	1 391 128
Övriga räntekostnader	376	2 353
	<u>1 347 578</u>	<u>1 393 481</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade 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>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-6 186 291	-5 140 608
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 045 684	-1 045 683
	<u>-7 231 975</u>	<u>-6 186 291</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader 118 162 241 119 207 925

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	77 000 000	77 000 000
Byggnader - lokaler	612 000	612 000
	<u>77 612 000</u>	<u>77 612 000</u>

Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	695 000	695 000
	<u>29 695 000</u>	<u>29 695 000</u>

Summa taxeringsvärde 107 307 000 107 307 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 542	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	409
	<u>4 542</u>	<u>409</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	13 086	13 086
Fastighetsförsäkring	10 366	10 139
Övrigt, SBAB kostnadsränta	33 563	7 965
	<u>57 015</u>	<u>31 190</u>

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	5 352 760	3 282 374
	<u>5 352 760</u>	<u>3 282 374</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta%</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
SBAB	24421473	1,42	2023-11-10	22 500 000	22 500 000
SBAB	24421538	0,62	2024-11-14	20 000 000	22 500 000
SBAB	24421562	0,90	2021-02-11	4 129 155	4 154 670
SBAB	27579795	1,01	2020-12-16	-	1 981 864
SBAB	27579809	1,42	2022-01-21	11 500 000	11 500 000
				58 129 155	62 636 534

Nästa års beräknade amortering	-100 159	-1 981 864
Nästa års omsättningar	-4 028 996	-
Kortfristig del	-4 129 155	-1 981 864

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **54 000 000** **60 654 670**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 57 643 115 62 541 254

Fastighetsinteckningar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Uttag pantbrev i fastighet	85 000 000	85 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	85 000 000	85 000 000

Not 13 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	-	30 200
	-	30 200

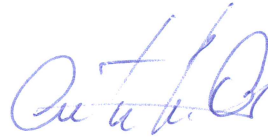
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden	124 000	134 000
Förutbetalda hyror och avgifter	661 343	647 527
Upplupen el	25 061	28 368
Upplupen värme	163 647	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 350	34 708
	985 401	844 603

Järfälla 2021-04-14



Mathias Johansson



Carlos Catalan



Kenneth Farneland



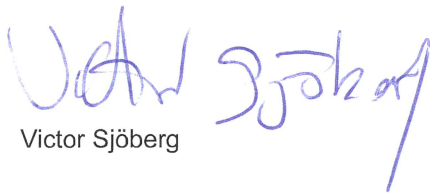
Daniel Lundén



Elisabeth Nordqvist Lundberg

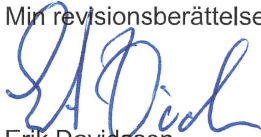


Arash Redstorm



Victor Sjöberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-27



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 för år 2020.

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 2020 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.

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. 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.

20.

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 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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:

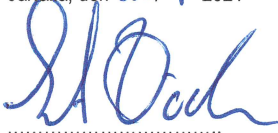
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 27/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor