

Årsredovisning för

# **HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla**

769625-2779

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla, 769625-2779, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 m<sup>2</sup>.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 35 387 m<sup>2</sup>. 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	107	8 232,9
Bostäder, hyresrätt	19	1 192,6
Förråd	7	96,0
Carportplatser	57	-
Bilplatser	58	-
	<hr/>	<hr/>
	248	9 521,5

Föreningens lägenhetsbestånd bestod vid årets slut av 107 st bostadsrättslägenheter och 19 st hyresrättslägenheter.

Föreningen disponerar en lokal på 40 m<sup>2</sup> som samlingslokal/styrelserum. Det finns ytterligare en lokal på 40 m<sup>2</sup> som är outhyrd. 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 i tvättstugor har enligt avtal utförts av StädKompakt och Specialrengöringar har utfört storstädning i soprum och återvinningsrum. För service av föreningens tvättutrustning har styrelsen anlitat NorrVäst Hushållsservice AB.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter		<i>Styrelsesuppleanter</i>
Carlos Catalan	Ordförande	Roger Lundgren
Mathias Johansson	Vice ordförande	Monica Sabel
Daniel Lundén	Sekreterare	
Elisabeth Nordqvist Lundberg	Ledamot	
Kenneth Farneland	Ledamot	
Victor Sjöberg	Ledamot	
Arash Redstorm	HSB-ledamot fr. o. m. december 2014	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Daniel Lundén, Elisabet Nordqvist Lundberg, Mathias Johansson, Roger Lundgren samt Monica Sabel.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 147 medlemmar. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carlos Catalan, Daniel Lundén, Elisabet Nordqvist Lundberg och Mathias Johansson, två i förening.

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedning har varit Mari Törnkqvist, Per Göran Johansson med Mari Törnkqvist som sammankallande.

### HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och Elisabet Nordqvist Lundberg och Carlos Catalan har varit representanter till fullmäktige med Daniel Lundén och Mathias Johansson som ersättare.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 925	7 886	7 787	7 697	7 433
Årets resultat, tkr	843	1 114	-838	-166	195
Fond för yttre underhåll, tkr	4 636	2 228	2 631	2 122	1 231
Beläning, kr/kvm totalyta	6 102	6 105	6 549	6 867	7 076
Räntekänslighet*	10	10	11	13	13
Soliditet, %	64	64	61	59	58
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	725	704	691	664	644
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	198	234	190	92	141

\*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	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	102 442 750	10 888 027	2 228 393	-10 117 594	1 114 211
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			2 407 215	-1 293 004	-1 114 211
Årets resultat					842 625
	<b>102 442 750</b>	<b>10 888 027</b>	<b>4 635 608</b>	<b>-11 410 598</b>	<b>842 625</b>

Föreningens ekonomi är god. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 2 % per 2022-01-01. Detta bl.a. för att möta förväntade kostnadsökningar och framtida underhållsåtgärder. Det sker även höjning på årsavgifterna på parkeringsplatser samt förråd på 2%.

Föreningen har amorterat 2 miljoner men amorteringen hamnade på januari 2022 då lånet förföll då. Föreningen har tre fasta lån och ett rörligt lån på olika löptider för att på bästa sätt sprida riskerna vid eventuella räntehöjningar. Läs mer om lånen i not 12.

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

2020

Formbar leksand har bytts  
Underhållsplan ej fullföljd p.g.a. COVID-19.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05. På stämman deltog 25 st närvarande varav 24 var röstberättigade.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 12 st protokollförda sammanträden.

Av föreningens 126 bostadslägenheter har sex stycken överlåtits under året varav en som gåva. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick 2021 till 36 029 kr/m<sup>2</sup>. En lägenhet har upplåtits under året.

### Ombyggnad och underhåll

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

- 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.
- Ett flertal träd i parken har tagits bort.

Under 2021 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 2022 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:

2022

Spolning av avloppsstammar  
Byte av radiatorventiler samt injustering av värme  
Rensning av ventilationskanaler och injustering av ventilation  
OVK-besiktning  
Byte av fläktmotorer  
Slamsugning av dagvattenbrunnar

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-11 410 598
Årets resultat	<u>842 624</u>
	-10 567 974
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-10 567 974
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-2 657 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-13 224 974
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 635 608
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>2 657 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	7 292 608

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 924 584	7 885 646
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 039 495	-4 054 873
Övriga externa kostnader		-89 559	-74 836
Personalkostnader	4	-284 140	-270 719
Avskrivningar	5	-1 045 684	-1 045 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 458 878</b>	<b>-5 446 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 465 706</b>	<b>2 439 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	19 901	22 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-642 982	-1 347 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-623 081</b>	<b>-1 325 323</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>842 625</b>	<b>1 114 211</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	117 116 558	118 162 241
Mark		40 112 034	40 112 034
		<u>157 228 592</u>	<u>158 274 275</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>157 228 592</u>	<u>158 274 275</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 728	9 987
Avräkningskonto HSB		3 356 588	2 384 712
Övriga fordringar	9	3 408	4 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13 471	57 015
		<u>3 382 195</u>	<u>2 456 256</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	6 488 077	5 352 760
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 870 272</u>	<u>7 809 016</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>167 098 864</u>	<u>166 083 291</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 330 777	113 330 777
Fond för yttre underhåll		4 635 608	2 228 393
		<u>117 966 385</u>	<u>115 559 170</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 410 598	-10 117 594
Årets resultat		842 625	1 114 211
		<u>-10 567 973</u>	<u>-9 003 383</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>107 398 412</u>	<u>106 555 787</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	42 427 460	54 000 000
		<u>42 427 460</u>	<u>54 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 674 068	4 129 155
Leverantörsskulder		322 745	397 617
Skatteskulder		17 329	15 331
Övriga skulder	13	117 500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 141 350	985 401
		<u>17 272 992</u>	<u>5 527 504</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>167 098 864</u>	<u>166 083 291</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	842 625	1 114 211
<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	1 888 308	2 159 894
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	45 936	-22 373
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	200 576	75 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 134 820</b>	<b>2 213 116</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	-	5 690 000
Amortering av långfristiga skulder	-27 627	-4 507 379
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-27 627</b>	<b>1 182 621</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 107 193</b>	<b>3 395 737</b>
Likvida medel vid årets början	7 737 472	4 341 735
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 844 665</b>	<b>7 737 472</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning HSB	3 356 588	2 384 712
Kassa och bank	6 488 077	5 352 760
	<b>9 844 665</b>	<b>7 737 472</b>

90

## 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 20,6 %. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 925 588	5 751 296
Hysesintäkter bostäder	1 464 747	1 515 509
Hysesintäkter lokaler	-	38 058
Hysesintäkter garage och p-platser	463 432	456 435
Övriga intäkter	70 817	124 348
	<b>7 924 584</b>	<b>7 885 646</b>

## Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetskötsel	350 391	341 158
Löpande underhåll	955 362	302 605
Planerat underhåll	-	69 608
El	242 631	256 930
Uppvärmning	1 371 027	1 113 463
Vatten	518 321	426 742
Sophämtning	270 525	313 771
Fastighetsförsäkring	192 091	124 165
Städning	42 979	41 928
Förvaltningskostnader	358 514	505 199
Extern revision	11 500	8 475
Kabel-TV	52 446	52 344
Bredband	8 971	8 972
Fastighetsskatt	196 904	193 124
Vinterskötsel	316 411	79 284
Övrig drift	151 422	217 105
	<b>5 039 495</b>	<b>4 054 873</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	190 000	189 200
Mötesarvode	29 000	21 300
Övriga arvoden och ersättningar	-	-10 000
Utbildning och konferenser	-	4 080
Sociala kostnader	65 140	66 139
	<b>284 140</b>	<b>270 719</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 045 684	1 045 684
	<b>1 045 684</b>	<b>1 045 684</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	16 985	20 386
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 696	1 434
Övriga ränteintäkter	220	435
	<b>19 901</b>	<b>22 255</b>

20



### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	642 810	1 347 202
Övriga räntekostnader	172	376
	<u>642 982</u>	<u>1 347 578</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	125 394 216	125 394 216
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>125 394 216</u>	<u>125 394 216</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 231 975	-6 186 291
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 045 683	-1 045 684
	<u>-8 277 658</u>	<u>-7 231 975</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>117 116 558</u>	<u>118 162 241</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
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>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>107 307 000</u>	<u>107 307 000</u>

### Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 408	4 542
	<u>3 408</u>	<u>4 542</u>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	13 471	13 086
Fastighetsförsäkring	-	10 366
Övrigt, SBAB kostnadsränta	-	33 563
	<u>13 471</u>	<u>57 015</u>

### Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	6 488 077	5 352 760
	<u>6 488 077</u>	<u>5 352 760</u>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta%	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	24421473	1,42	2023-11-10	22 500 000	22 500 000
SBAB	24421538	0,62	2024-11-14	20 000 000	20 000 000
SBAB	24421562	0,75	2022-02-11	4 101 528	4 129 155
SBAB	27579795	1,01	2020-12-16		-
SBAB	27579809	1,42	2022-01-21	11 500 000	11 500 000
				<b>58 101 528</b>	<b>58 129 155</b>

Nästa års beräknade amortering	-102 446	-100 159
Nästa års omsättningar	-15 571 622	-4 028 996
<b>Kortfristig del</b>	<b>-15 674 068</b>	<b>-4 129 155</b>

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>42 427 460</b>	<b>54 000 000</b>
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	57 490 486	57 643 115
---	------------	------------

### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	85 000 000	85 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	85 000 000	85 000 000

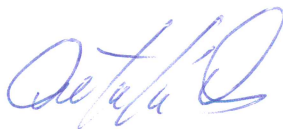
### Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga skulder, Handpenning	117 500	-
	<b>117 500</b>	<b>-</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	123 860	124 000
Förutbetalda hyror och avgifter	645 866	661 343
Upplupen el	24 682	25 061
Upplupen värme	220 757	163 647
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 185	11 350
	<b>1 141 350</b>	<b>985 401</b>

Järfälla 2022-03-22



Carlos Catalan



Mathias Johansson



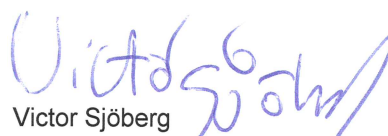
Daniel Lundén



Elisabeth Nordqvist Lundberg



Kenneth Farneland



Victor Sjöberg



Arash Redstorm

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-30.



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 2021.

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 2021 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 tillämplas 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 för år 2021 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:

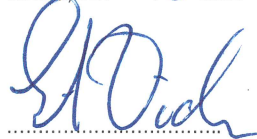
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 30/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor