



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769625-2779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Polhem 4:2	2014-02-03	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	ägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8375
17	lägenheter (hyresrätt)	1051
7	förråd	96
57	parkeringsplatser under tak (carport)	0
58	parkeringsplatser	0
Totalt 248 objekt		9522

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 40 st 2 rok, 26 st 3 rok, 25 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carlos Catalan	Ordförande	2021-05-19	
Roger Lundgren	Ledamot	2022-05-17	
Roger Lundgren	Suppleant	2019-05-07	2022-05-17
Kenneth Farneland	Ledamot	2019-05-07	
Arash Redstorm	Ledamot	2016-04-21	
Elisabet Nordqvist Lundberg	Ledamot	2017-05-02	
Mathias Johansson	Ledamot	2018-05-22	2022-05-17
Daniel Lundén	Ledamot	2020-05-24	
Victor Sjöberg	Ledamot	2018-05-22	
Monica Sabel	Suppleant	2020-05-24	2022-05-17
Carina Hörberg	Suppleant	2022-05-17	
Mari Törnkvist	Suppleant	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Carlos Catalan
Kenneth Farneland
Victor Sjöberg
Carina Hörberg
Mari Törnkvist

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten varav 1 konstituerande samt föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Carlos Catalan, Kenneth Farneland, Elisabet Nordqvist Lundberg, Mathias Johansson, Daniel Lundén.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har varit: av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Johara Khattab (sammankallande) samt Josephine Rindal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 36 medlemmar varav 34 med rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften, garage- och bilplatser har höjts med 2% fr.o.m. den 1 januari 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 LED-belysning
2017	Byte av motorvärmarruttag Tecknat energiavtal med HSB Värmland Ny LED-belysning på samtliga gångvägar, carportar och gårdar
2018	Installation av inomhustemperaturgivare i samtliga lägenheter Installation av avgasare till radiatorkrets
2019	Målat och renoverat carport och soprum Målat och renoverat förråden
2020	Styrelsen har ej fullföljt underhållsplanen p.g.a. COVID-19
2021	Styrelsen har ej fullföljt underhållsplanen p.g.a. COVID-19

Under år 2022 har styrelsen utfört följande:

- Spolning av avloppsstammar
- Radonmätning
- Rensning av kullen i parken
- Installation av laddplatser för elbilar

Föreningens underhållsplan innehåller följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av radiatorventiler samt injustering av värme Rensning av ventilationskanaler och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2024	Inga större åtgärder
2025	Byte av hängrännor och stuprör Målning av balkongräcken
2026	Inga större åtgärder
2027	Byte av takpannor och takpapp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 15 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	224	198	234	190	92
Skuldsättning, kr/kvm	4 891	6 102	6 105	6 549	6 867
Räntekänslighet, %	8	10	10	11	13
Energikostnad, kr/kvm	223	224	189	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	594	568	455	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	731	725	704	691	664
Totala intäkter, kr/kvm	875	834	831	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 266	7 925	7 886	7 787	7 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	967	843	1 114	-838	-166
Soliditet, %	70	64	64	61	59

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	102 442 750	0	2 592 614	105 035 364
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 888 027	0	3 002 386	13 890 413
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 635 608	0	2 657 000	7 292 608
S:a bundet eget kapital, kr	117 966 385	0	8 252 000	126 218 385
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 410 599	842 625	-2 657 000	-13 224 974
Årets resultat, kr	842 625	-842 625	967 238	967 238
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 567 974	0	-1 689 762	-12 257 736
S:a eget kapital, kr	107 398 411	0	6 562 238	113 960 649

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 657 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 224 974
Årets resultat, kr	967 238
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 135 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 135 236

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

*

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 265 521	7 924 584
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 388 966	-5 028 759
Övriga externa kostnader	Not 3	-232 194	-99 985
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-157 875	-284 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 684	-1 045 684
Summa rörelsekostnader		-6 824 718	-6 458 567
Rörelseresultat		1 440 803	1 466 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	68 192	19 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-541 757	-643 294
Summa finansiella poster		-473 565	-623 392
Årets resultat		967 238	842 625

* Jämförelse år 2021 stämmer inte med f.g. årsredovisning p.g.a. fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm, ny årsredovisningens uppställning, ny kontoplan mm.

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>156 182 908</u>	<u>157 228 592</u>
		156 182 908	157 228 592
Summa anläggningstillgångar		<u>156 182 908</u>	<u>157 228 592</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 107	8 728
Övriga fordringar	Not 8	2 744 450	3 359 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>109 541</u>	<u>13 472</u>
		2 871 099	3 382 196
Kassa och bank	Not 10	2 874 933	6 488 077
Summa omsättningstillgångar		<u>5 746 031</u>	<u>9 870 273</u>
Summa tillgångar		<u>161 928 939</u>	<u>167 098 864</u>

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	118 925 777	113 330 777
Yttre underhållsfond	7 292 608	4 635 608
	<u>126 218 385</u>	<u>117 966 385</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 224 974	-11 410 598
Årets resultat	967 238	842 625
	<u>-12 257 736</u>	<u>-10 567 974</u>
Summa eget kapital	<u>113 960 649</u>	<u>107 398 411</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>19 927 460</u>	<u>42 427 460</u>
	19 927 460	42 427 460
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 26 644 152	15 674 068
Leverantörsskulder	431 028	322 745
Skatteskulder	17 329	17 329
Övriga skulder	Not 13 0	117 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>948 321</u>	<u>1 141 351</u>
	<u>28 040 830</u>	<u>17 272 993</u>
Summa skulder	<u>47 968 290</u>	<u>59 700 453</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>161 928 939</u>	<u>167 098 864</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla**

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	967 238	842 625
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 045 684	1 045 684
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 012 921	1 888 308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-354 165	45 936
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-202 247	200 576
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 456 509	2 134 820
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-11 529 916	-27 627
Inbetalda insatser	2 592 614	0
Inbetalda Upplåtelseavgifter	3 002 386	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 934 916	-27 627
Årets kassaflöde	-4 478 407	2 107 193
Likvida medel vid årets början	9 844 665	7 737 472
Likvida medel vid årets slut	5 366 258	9 844 665

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 120 739	5 925 588
Hyror	1 849 629	1 956 177
Övriga intäkter	295 153	42 819
Bruttoomsättning	<u>8 265 521</u>	<u>7 924 584</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	827 787	841 605
Reparationer	1 217 551	955 362
El	389 917	242 631
Uppvärmning	1 317 047	1 371 027
Vatten	420 468	518 321
Sophämtning	244 238	270 525
Fastighetsförsäkring	179 902	192 091
Kabel-TV och bredband	63 252	61 417
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	202 203	196 904
Förvaltningsarvoden	383 346	358 202
Övriga driftkostnader	20 755	20 674
Planerat underhåll	122 500	0
	<u>5 388 966</u>	<u>5 028 759</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 258	9 516
Administrationskostnader	24 368	42 919
Extern revision	12 240	11 500
Konsultkostnader	155 709	2 490
Medlemsavgifter	34 620	33 560
	<u>232 194</u>	<u>99 985</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	123 400	219 000
Sociala avgifter	34 475	65 140
	<u>157 875</u>	<u>284 140</u>
* Faktiska kostnader är 281 735 kr, men p.g.a. tidigare överreserveringar redovisas här 157 875 kr.		
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 104	2 696
Övriga ränteintäkter	67 089	17 205
	<u>68 192</u>	<u>19 901</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	541 162	642 810
Övriga räntekostnader	595	484
	<u>541 757</u>	<u>643 294</u>

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 394 216	125 394 216			
Ingående anskaffningsvärde mark	40 112 034	40 112 034			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 506 250	165 506 250			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-8 277 658	-7 231 975			
Årets avskrivningar	-1 045 684	-1 045 684			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 323 342	-8 277 658			
Utgående redovisat värde	156 182 908	157 228 592			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	77 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	295 000	612 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	695 000	695 000			
Summa taxeringsvärde	150 990 000	107 307 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	3 408			
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 491 325	3 356 588			
Övriga fordringar	253 125	0			
	2 744 450	3 359 996			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	109 541	13 472			
	109 541	13 472			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
SBAB	2 874 933	6 488 077			
	2 874 933	6 488 077			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24421473	1,42%	2023-11-10	22 500 000	0
SBAB	24421538	0,62%	2024-11-14	20 000 000	72 540
SBAB	24421562	2,75%	2023-02-15	4 071 612	32 387
				46 571 612	104 927
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 046 977
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 927 460
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				85 000 000	85 000 000

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	26 644 152	15 674 068
	26 644 152	15 674 068
Not 13 Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	117 500
	0	117 500
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	673 624	645 866
Övriga upplupna kostnader	274 697	495 485
	948 321	1 141 351

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Arash Redstorm

Carlos Catalan

Daniel Lundén

Elisabet Nordqvist Lundberg

Kenneth Farneland

Roger Lundgren

Victor Sjöberg

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Erik Davidsson
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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARLOS CATALAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:08:00



DANIEL LUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:48:43



ROGER LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:44:15



ELISABET NORDQVIST LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:14:56



KENNETH FARNELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:21:13



VICTOR SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:38:25



ARASH REDSTORM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 19:04:30



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 15:26:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

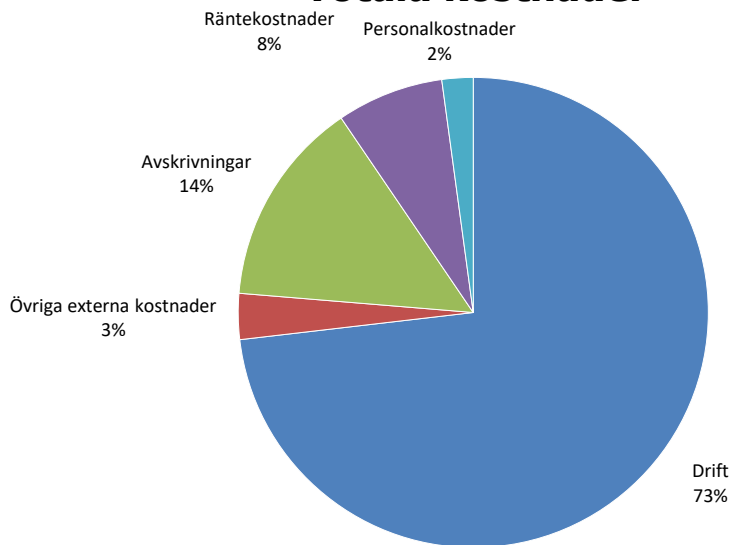
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 15:27:50

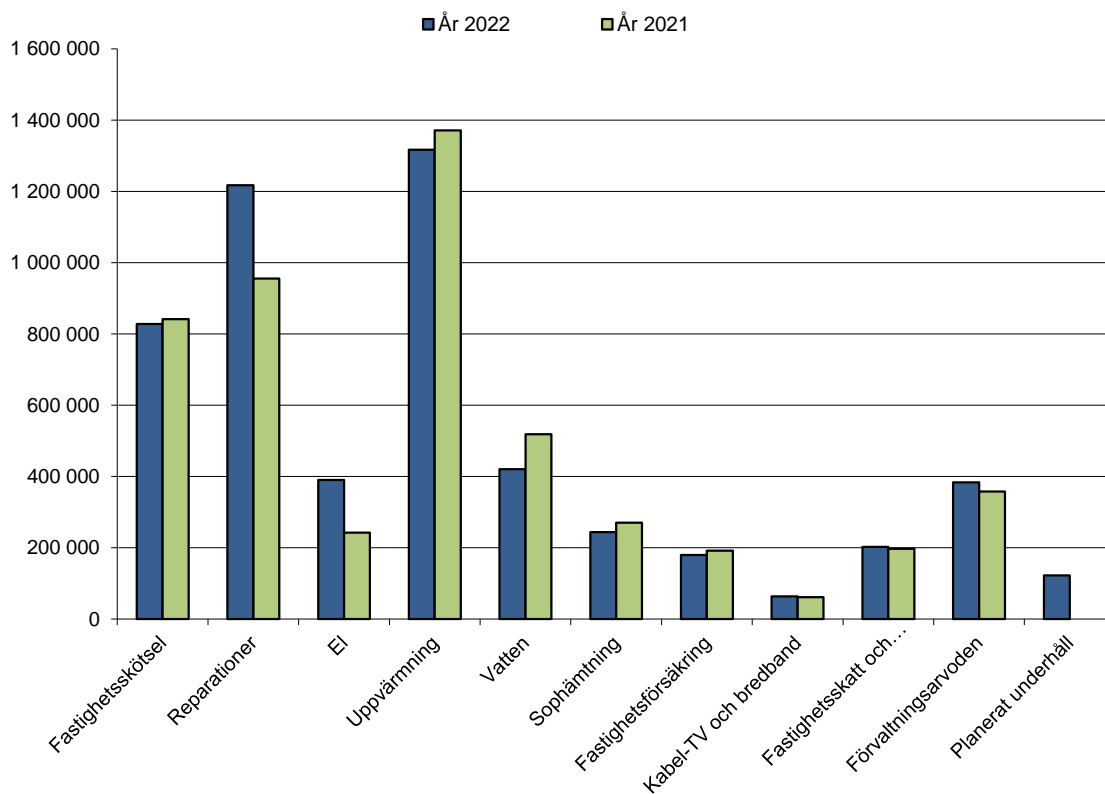


HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.