



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769625-2779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Polhem 4:2 | 2014-02-03    | 1989                 |

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-01.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 110               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8439                     |
| 16                | lägenheter (hyresrätt)                | 987                      |
| 57                | parkeringsplatser under tak (carport) | 0                        |
| 58                | parkeringsplatser                     | 0                        |
| 7                 | förråd                                | 96                       |
| 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 |            |
| Kenneth Farneland           | Ledamot    | 2019-05-07 |            |
| Mari Törnkvist              | Suppleant  | 2022-05-17 | 2023-07-04 |
| Arash Redstorm              | Ledamot    | 2016-04-21 |            |
| Elisabet Nordqvist Lundberg | Ledamot    | 2017-05-02 |            |
| Daniel Lundén               | Ledamot    | 2020-05-24 |            |
| Victor Sjöberg              | Ledamot    | 2018-05-22 |            |
| Carina Hörberg              | Suppleant  | 2022-05-17 |            |
| Roger Lundgren              | Ledamot    | 2022-05-17 | 2023-05-10 |
| Roger Lundgren              | Suppleant  | 2023-05-10 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Lundén och Elisabet Nordqvist Lundberg, ledamöter samt Roger Lundgren och Carina Hörberg, suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carlos Catalan, Kenneth Farneland, Elisabet Nordqvist Lundberg och Daniel Lundén.

Revisorer har varit: Lars Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anders Sabel (sammankallande) och Anders Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

**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 motorvärmearrutttag. 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.   |
| 2022  | Spolning av avloppsstammar. Radonmätning. Rensning av kullen i parken. Installation av laddplatser för elbilar.  |

**Under år 2023 har styrelsen utfört följande:**

- Rensning av ventilationskanaler och obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

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

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2024  | Byte av radiatorventiler samt injustering av värme.                          |
| 2025  | Byte av hängrännor och stuprör. Målning av balkongräcken.                    |
| 2026  | Inga större åtgärder.  |
| 2027  | Byte av takpannor och takpapp.   |
| 2028  | Rensning av ventilationskanaler och obligatorisk ventilationskontroll (OVK). |

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 178   | 224   | 198   | 234   | 190   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 673 | 4 891 | 6 102 | 6 105 | 6 549 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 219 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 8     | 10    | 10    | 11    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 262   | 223   | 224   | 189   | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 751   | 731   | 725   | 704   | 691   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 75    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 893   | 875   | 834   | 831   | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 8 219 | 8 266 | 7 925 | 7 886 | 7 787 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 636   | 967   | 843   | 1 114 | -838  |
| Soliditet, %                           | 72    | 70    | 64    | 64    | 61    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 105 035 364                | 0  | 806 502                   | 105 841 866                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 13 890 413                 | 0  | 743 498                   | 14 633 911                 |
| Underhållsfond, kr                    | 7 292 608                  | 0  | -122 500                  | 7 170 108                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>126 218 385</b>         | <b>0</b>   | <b>1 427 500</b>          | <b>127 645 885</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -13 224 974                | 967 238  | 122 500                   | -12 135 236                |
| Årets resultat, kr                    | 967 238                    | -967 238   | 635 906                   | 635 906                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-12 257 736</b>         | <b>0</b>   | <b>758 406</b>            | <b>-11 499 330</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>113 960 649</b>         | <b>0</b>   | <b>2 185 906</b>          | <b>116 146 555</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 122 500 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 | -12 135 236        |
| Årets resultat, kr                                  | 635 906            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -612 000           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-12 111 330</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-12 111 330</b> |
|------------------------------------|--------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|

**Rörelseintäkter**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 8 219 328        | 8 011 946        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 194 010          | 253 575          |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>8 413 338</b> | <b>8 265 521</b> |

**Rörelsekostnader**

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader   | Not 4 | -5 600 324        | -5 295 042        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -246 109          | -326 118          |
| Personalkostnader   | Not 6 | -307 917          | -157 875          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 045 684        | -1 045 684        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-7 200 033</b> | <b>-6 824 718</b> |

**Rörelseresultat**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>1 213 305</b> | <b>1 440 803</b> |
|--|------------------|------------------|

**Finansiella poster**

|  |       |                 |                 |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 116 417         | 68 192          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 8 | -693 816        | -541 757        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-577 399</b> | <b>-473 565</b> |

**Resultat efter finansiella poster**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>635 906</b> | <b>967 238</b> |
|--|----------------|----------------|

**Resultat före skatt**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>635 906</b> | <b>967 238</b> |
|--|----------------|----------------|

**Årets resultat**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>635 906</b> | <b>967 238</b> |
|--|----------------|----------------|

## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 155 137 225 156 182 908

*Summa Materiella anläggningstillgångar*

155 137 225 156 182 908

**Summa Anläggningstillgångar**

155 137 225 156 182 908

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

62 17 107

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 048 787 2 491 325

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 30 212 362 666

*Summa Kortfristiga fordringar*

2 079 061 2 871 099

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12 4 564 778 2 874 933

*Summa Kassa och bank*

4 564 778 2 874 933

**Summa Omsättningstillgångar**

6 643 839 5 746 031

**Summa Tillgångar**

161 781 063 161 928 939



## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 120 475 777        | 118 925 777        |
| Fond för yttre underhåll         | 7 170 108          | 7 292 608          |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>127 645 885</b> | <b>126 218 385</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat           | -12 135 236        | -13 224 974        |
| Årets resultat                | 635 906            | 967 238            |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> | <b>-11 499 330</b> | <b>-12 257 736</b> |

**Summa Eget kapital**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>116 146 555</b> | <b>113 960 649</b> |
|--------------------|--------------------|

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|   |        |          |                   |
|---|--------|----------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 0        | 19 927 460        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>0</b> | <b>19 927 460</b> |

*Kortfristiga skulder*

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 44 039 216        | 26 644 152        |
| Leverantörsskulder                              |        | 507 363           | 431 028           |
| Skatteskulder                                   |        | 11 575            | 17 329            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 3 955             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 1 072 399         | 948 321           |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>45 634 508</b> | <b>28 040 830</b> |

**Summa Skulder**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>45 634 508</b> | <b>47 968 290</b> |
|-------------------|-------------------|

**Summa Eget kapital och skulder**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>161 781 063</b> | <b>161 928 939</b> |
|--------------------|--------------------|

## KASSAFLÖDESANALYS

|            |            |
|------------|------------|
| 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| 2023-12-31 | 2022-12-31 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| Rörelseresultat | 1 213 305 | 1 440 803 |
|-----------------|-----------|-----------|

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar | 1 045 684 | 1 045 684 |
|---------------|-----------|-----------|

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 045 684</b> | <b>1 045 684</b> |
|------------------|------------------|

Erhållen ränta

|         |        |
|---------|--------|
| 116 417 | 68 192 |
|---------|--------|

Erlagd ränta

|          |          |
|----------|----------|
| -693 816 | -541 757 |
|----------|----------|

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 681 589</b> | <b>2 012 921</b> |
|------------------|------------------|

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

|  |         |          |
|--|---------|----------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 349 463 | -354 165 |
|--|---------|----------|

|   |         |          |
|---|---------|----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 198 614 | -202 247 |
|---|---------|----------|

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| <b>548 076</b> | <b>-556 412</b> |
|----------------|-----------------|

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>2 229 666</b> | <b>1 456 509</b> |
|------------------|------------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser | 1 550 000 | 5 595 000 |
|--|-----------|-----------|

|  |            |             |
|--|------------|-------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -2 532 396 | -11 529 916 |
|--|------------|-------------|

|  |                 |                   |
|--|-----------------|-------------------|
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-982 396</b> | <b>-5 934 916</b> |
|--|-----------------|-------------------|

**Årets kassaflöde**

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>1 247 270</b> | <b>-4 478 407</b> |
|------------------|-------------------|

**Likvida medel vid årets början**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 366 258</b> | <b>9 844 665</b> |
|------------------|------------------|

**Likvida medel vid årets slut**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>6 613 528</b> | <b>5 366 258</b> |
|------------------|------------------|

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlånga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 6 337 844                | 6 120 739                |
|       | Hyror bostäder                                  | 1 262 769                | 1 331 630                |
|       | Hyror lokaler                                   | 0                        | 375                      |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 489 702                  | 476 403                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 43 853                   | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                    | 57 168                   | 40 771                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 45 668                   | 42 028                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>8 237 004</b>         | <b>8 011 946</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                                 | -17 601                  | 0                        |
|       | Hyresbortfall                                   | -75                      | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-17 676</b>           | <b>0</b>                 |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>8 219 328</b>         | <b>8 011 946</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 87 306                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 106 704                  | 253 575                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>194 010</b>           | <b>253 575</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -662 319                 | -592 968                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -463 545                 | -234 819                 |
|       | Reparationer                                    | -536 408                 | -1 005 641               |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -122 500                 |
|       | Försäkringsskador                               | -421 442                 | -211 910                 |
|       | EI  | -388 874                 | -389 917                 |
|       | Uppvärmning                                     | -1 564 789               | -1 317 047               |
|       | Vatten  | -515 986                 | -420 468                 |
|       | Sophämtning                                     | -266 747                 | -244 238                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -189 633                 | -181 140                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -60 104                  | -63 252                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -209 205                 | -202 203                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -321 272                 | -308 940                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-5 600 324</b>        | <b>-5 295 042</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -12 751                  | -5 258                   |
|       | Administrationskostnader                                      | -22 208                  | -29 394                  |
|       | Extern revision   | -13 035                  | -12 240                  |
|       | Konsultkostnader  | -71 921                  | -150 000                 |
|       | Medlemsavgifter   | -35 820                  | -34 620                  |
|       | Föreningsverksamhet   | -20 058                  | -8 297                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -70 315                  | -86 310                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-246 109</b>          | <b>-326 118</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Arvode styrelse   | -234 300                 | -123 400                 |
|       | Sociala avgifter  | -73 617                  | -34 475                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-307 917</b>          | <b>-157 875</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 915                      | 1 104                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 115 502                  | 67 089                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>116 417</b>           | <b>68 192</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -693 701                 | -541 162                 |
|       | Övriga räntekostnader   | -115                     | -595                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-693 816</b>          | <b>-541 757</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|---|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 125 394 216        | 125 394 216        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 40 112 034         | 40 112 034         |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>165 506 250</b> | <b>165 506 250</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -9 323 342         | -8 277 658         |
|        | Årets avskrivningar                                       | -1 045 684         | -1 045 684         |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-10 369 025</b> | <b>-9 323 342</b>  |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>155 137 225</b> | <b>156 182 908</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 109 000 000        | 109 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 295 000            | 295 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 41 000 000         | 41 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 695 000            | 695 000            |
|        | <b>Summa</b>  | <b>150 990 000</b> | <b>150 990 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 85 000 000         | 85 000 000         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|        | <b>Summa</b>  | <b>85 000 000</b>  | <b>85 000 000</b>  |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 2 048 750          | 2 491 325          |
|        | Övriga fordringar   | 37                 | 0                  |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                            | <b>2 048 787</b>   | <b>2 491 325</b>   |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 30 212             | 362 666            |
|        | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>30 212</b>      | <b>362 666</b>     |
| Not 12 | Kassa och bank  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                    |                    |
|        | SBAB  | 4 564 778          | 2 874 933          |
|        | <b>Summa Kassa och bank</b>                               | <b>4 564 778</b>   | <b>2 874 933</b>   |



**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB  | 4,82%            | 2024-02-13        | 4 039 216         | 34 383                      |
| SBAB  | 0,62%            | 2024-11-14        | 20 000 000        | 53 863                      |
| SBAB  | 4,71%            | 2024-11-11        | 20 000 000        | 0                           |
|   |                  |                   | <b>44 039 216</b> | <b>88 246</b>               |
| Långfristig del   |                  |                   | 0                 |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 0                 |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 44 039 216        |                             |
| Kortfristig del   |                  |                   | 44 039 216        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 88 246            |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 352 984           |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,86%             |                             |
| Finns swap-avtal  |                  |                   | Nej               |                             |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB                                      | 4,82%            | 2024-02-13        | 4 039 216         | 34 383                      |
| SBAB                                      | 0,62%            | 2024-11-14        | 20 000 000        | 53 863                      |
| SBAB                                      | 4,71%            | 2024-11-11        | 20 000 000        | 0                           |
|   |                  |                   | <b>44 039 216</b> | <b>88 246</b>               |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 0                 |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 44 039 216        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 44 039 216        |                             |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

|                             |              |          |
|-----------------------------|--------------|----------|
| <i>Övriga skulder</i>       |              |          |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 955        | 0        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>3 955</b> | <b>0</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31**

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 658 789          | 673 624        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 413 610          | 274 697        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 072 399</b> | <b>948 321</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-06 kl. 14:09:43



**DANIEL LUNDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:54:01



**ELISABET NORDQVIST LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 21:12:29



**KENNETH FARNELAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 20:42:41



**VICTOR SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:06:16



**ARASH REDSTORM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:26:52



**LARS HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 14:45:23



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:02:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:07:41



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:04:05



HSB – där möjligheterna bor

# 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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.