



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	Förvävsdatum	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 ²
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 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.
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 hänggrännor 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	126 218 385	0	1 427 500	127 645 885
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 224 974	967 238	122 500	-12 135 236
Årets resultat, kr	967 238	-967 238	635 906	635 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 257 736	0	758 406	-11 499 330
S:a eget kapital, kr	113 960 649	0	2 185 906	116 146 555

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 111 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 111 330
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	8 219 328	8 011 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 010	253 575
Summa Rörelseintäkter		8 413 338	8 265 521

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
Summa Rörelsekostnader		-7 200 033	-6 824 718

Rörelseresultat

1 213 305

1 440 803

Finansiella poster

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

Resultat efter finansiella poster

635 906

967 238

Resultat före skatt

635 906

967 238

Årets resultat

635 906

967 238

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
Summa Bundet eget kapital	127 645 885	126 218 385

Ansamlad förlust

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

Summa Eget kapital

116 146 555	113 960 649
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	19 927 460
Summa Långfristiga skulder		0	19 927 460

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
Summa Kortfristiga skulder		45 634 508	28 040 830

Summa Skulder

45 634 508	47 968 290
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

161 781 063	161 928 939
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 213 305	1 440 803
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 045 684	1 045 684
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 045 684	1 045 684
Erhållen ränta	116 417	68 192
Erlagd ränta	-693 816	-541 757

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	349 463	-354 165
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	198 614	-202 247
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	548 076	-556 412

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 229 666 **1 456 509**

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
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-982 396	-5 934 916

Årets kassaflöde

1 247 270 **-4 478 407**

Likvida medel vid årets början

5 366 258 **9 844 665**

Likvida medel vid årets slut

6 613 528 **5 366 258**

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 förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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 2023-12-31	2022-01-01 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>	8 237 004	8 011 946
	Avgiftsbortfall	-17 601	0
	Hysesbortfall	-75	0
	<i>Summa</i>	-17 676	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 219 328	8 011 946
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	87 306	0
	Övriga sekundära intäkter	106 704	253 575
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	194 010	253 575
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<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>	-5 600 324	-5 295 042

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 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>	-246 109	-326 118
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-234 300	-123 400
	Sociala avgifter	-73 617	-34 475
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-307 917	-157 875
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<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>	116 417	68 192
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<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>	-693 816	-541 757

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 394 216	125 394 216
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 112 034	40 112 034
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	165 506 250	165 506 250
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 323 342	-8 277 658
	Årets avskrivningar	-1 045 684	-1 045 684
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 369 025	-9 323 342
	Utgående redovisat värde	155 137 225	156 182 908
	<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
	Summa	150 990 000	150 990 000
	<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
	Summa	85 000 000	85 000 000
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
	Summa Övriga fordringar	2 048 787	2 491 325
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
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 212	362 666
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	4 564 778	2 874 933
	Summa Kassa och bank	4 564 778	2 874 933

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
			44 039 216	88 246
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
			44 039 216	88 246
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>		3 955	0

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>		1 072 399	948 321

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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



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.