

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Org.nr: 769625-2779

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Den 3 februari 2014 förvärvade föreningen fastigheterna Polhem 4:2/4:3 i Järfälla kommun. Tidigare ägare var Järfälla Hus AB och förvärvet skedde via en så kallad ombildning. Husen byggdes 1989 och totalt finns det 21 bostadsbyggnader samt kvartersgårdar om tre stycken innehållande samlingslokaler och tvättstugor, en undercentral samt fastighetskontor om ca 50 m<sup>2</sup>.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 35 387 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 96 426 tkr, varav byggnadsvärdet är 73 095 tkr och markvärdet 23 331 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Gjensidige försäkringar. I försäkringen har momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra ingått.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999: 1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori              | Antal objekt | Total yta (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|--------------|-----------------------------|
| Bostäder, bostadsrätt | 102          | 7 888,7                     |
| Bostäder, hyresrätt   | 24           | 1 535,9                     |
| Förråd                | 7            | 139,0                       |
| Carportplatser        | 57           |                             |
| Bilplatser            | 58           |                             |
| <b>Summa</b>          | <b>250</b>   | <b>9 565</b>                |

Föreningens lägenhetsbestånd bestod vid årets slut av 102 st bostadsrättslägenheter och 24 st hyresrättslägenheter. Av dessa hyresrätter hyr Järfälla Kommun en lägenhet av föreningen som används till förskoleverksamhet.

Föreningen disponerar en lokal på 75,5 m<sup>2</sup> som samlingslokal/styrelserum. Det finns ytterligare en lokal på 75,5 m<sup>2</sup> som är ledig för uthyrning. Övriga lokaler avser kallförråd och tvättstugor.

#### Fastighetsadresser

Yrvädersvägen 1-53  
Nydalsvägen 2-64  
Östanvägen 15-109 och 26-68

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Därutöver har Malms trädgårdsanläggning utfört mark-, trädgårds- och snöröjningsarbete. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare.

Städning har enligt avtal utförts av Städkompakt. För service av föreningens tvättutrustning har styrelsen anlitat NorrVäst Hushållsservice AB.

## Medlemsinformation

| Ordinarie styrelseledamöter    |                                   | Styrelsesuppleanter |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Lars Hansson                   | Ordförande                        | Kenneth Farneland   |
| Mathias Johansson              | Vice ordförande                   |                     |
| Eva Carlsson                   | Sekreterare                       |                     |
| Anders Sabel                   | Ledamot – avgick oktober 2018     |                     |
| Elisabet Nordqvist<br>Lundberg | Ledamot                           |                     |
| Victor Sjöberg                 | Ledamot                           |                     |
| Arash Redstorm                 | HSB-ledamot fr.o.m. december 2014 |                     |

### Avgående styrelseledamöter och suppleanter

I tur att avgå är Mathias Johansson, Eva Carlsson, Victor Sjöberg och Kenneth Farneland.

### Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Lars Hansson, Mathias Johansson och Elisabet Nordqvist Lundberg, två i förening.

### Revisorer

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

### Valberedning

Anita Karlsson, sammankallade, och Roger Lundgren.

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Stämman har inte utsett någon representant till HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 145 medlemmar. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

## Ekonomi

| Ekonomisk flerårsöversikt  | 2018         | 2017         | 2016         | 2015         | 2014 <sup>1)</sup> |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| Nettoomsättning, tkr   | 7 697        | 7 433        | 7 272        | 6 934        | 6 153              |
| Årets resultat, tkr  | -166         | 195          | -652         | -5 329       | -865               |
| Fond för yttre underhåll, tkr  | 2 122        | 1 231        | 965          | 96           | 0                  |
| Belåning, kr/m <sup>2</sup> totalyta   | 6 867        | 7 076        | 7 389        | 7 684        | 7 998              |
| Räntekänslighet, % <sup>2)</sup>   | 12,5         | 13,3         | 14,5         | 16,0         | 19,3               |
| Soliditet, %   | 59,4         | 58,3         | 57,1         | 56,2         | 55,9               |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                   | 664          | 644          | 616          | 582          | 501                |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/m <sup>2</sup> <sup>3)</sup> | 92           | 141          | 107          | -125         | 10                 |
| <b>Energikostnad (el, vatten &amp; värme), kr/m<sup>2</sup> tot. yta</b>     | <b>199,9</b> | <b>197,0</b> | <b>203,1</b> | <b>206,3</b> | <b>179,2</b>       |

1) Verksamheten påbörjades i februari 2014, jämförelseuppgifter avser 11 månader.

2) Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.

3) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/m<sup>2</sup>/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

| Eget kapital, tkr               | Insatser      | Uppl.avg.    | UH-fond      | Bal.res.      | Årets res.  |
|---------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång         | 97 598        | 5 791        | 1 231        | - 8312        | 195         |
| Resultatdisp. enl. stämmobeslut |               |              | 891          | -696          | -195        |
| Årets ombildning                | 1 288         | 1 135        |              |               |             |
| Årets resultat                  |               |              |              |               | -166        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>  | <b>98 886</b> | <b>6 925</b> | <b>2 122</b> | <b>-9 007</b> | <b>-166</b> |

Föreningens ekonomi är god. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 3 % per 2019-01-01. Detta bl.a. för att möta förväntade kostnadsökningar och framtida underhålls-åtgärder.

Föreningen har under december 2018 amorterat 2 mkr på ett av lånen. Föreningen har tre fasta lån och två rörliga lån på olika löptider för att på bästa sätt sprida riskerna vid eventuella räntehöjningar. Läs mer om lånen i not 14.

En del av föreningens större kostnader kan minska med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och hanterar våra grovsopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna.

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

| År   | Åtgärd   |
|------|--|
| 2015 | Målningsentreprenad av fastigheterna   |
|      | Besiktning samt utbyte av skadade takpannor                                  |
|      | Nytt låssystem och bokningssystem, tvättstugor                               |
|      | Utbyte av samtliga vindskivor och del av panel                               |
| 2016 | Målning av ytterdörrar   |
|      | Spolning av avloppsstammar   |
|      | Förbättrade belysningen i lekpark, soprum samt tvättstugor till ledbelysning |
| 2017 | Byte av motorvärmarruttag  |
|      | Tecknat energiavtal med HSB Värmland   |
|      | Ny belysning på samtliga gångvägar, carportar och gårdar till led            |

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. På stämman deltog 29 st röstberättigade samt 1 st fullmakt som registrerats i röstlängden.

Extrastämma hölls 2018-09-13. På stämman deltog 43 st röstberättigade som registrerades i röstlängden. På stämman godkändes styrelsens förslag om rabatterat pris på försäljning av hyresrätter till hyresgästerna.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 12 st protokollförda sammanträden. Under 2018 har styrelsen haft arbetsmöten ca 5 gånger där vi bland annat har planerat kommande projekt, arbetsfördelning och tagit hand om boendefrågor.

Av föreningens 126 bostadslägenheter har 1 stycken upplåtits under året samt 9 stycken lägenheter har överlåtits, varav 3 genom arv/gåva. Den genomsnittliga köpeskillingen för uppgick 2018 till 33 525 kr/m<sup>2</sup>.

Grannsamverkan har startats och är igång.

### Ombyggnad och underhåll

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

- Mätning av grundvattennivåerna sker löpande varje kvartal.
- Lekplatsen har besiktigats av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Under hösten har styrelsen tillsammans med förvaltare besiktigat fastigheterna med underhållsplan som grund
- Träd och buskar som uppfattats som farliga för fastigheterna har tagits bort samt beskärningar av dito
- Tråkiga markytor på gårdarna har upprustats genom borttagning av asfalt och anläggning av gräsmattor, samt har vi anlagt en boulebana på Östanvägen 59-109
- Under våren anordnades en grillträff för boendemedlemmar där diverse arbeten utfördes
- Installation av inomhustemperaturgivare i samtliga lägenheter
- Installation av avgasare till radiatorkrets

Under 2018 har styrelsen enligt underhållsplanen utfört följande:

- Bytt sand i lekparken.
- Badrumsrenovering i hyresrätt

Budget för 2019 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 132 516 kr. Planerat underhåll är budgeterat till 1 262 000 kr.

### Planerat kommande underhåll och investeringar

| År   | Åtgärd   |
|------|--|
| 2019 | Lekpark/markytor                                     |
| 2019 | Målning och renovering av förråd, carport och sophus |

### Resultatdisposition

#### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Tidigare års balanserade resultat | -9 007 424 |
| Årets resultat                    | -166 016   |
|                                   | <hr/>      |
|                                   | -9 173 440 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |            |
|--|------------|
| Att disponera  | -9 173 440 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 900        |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan     | -510 000   |
|  | <hr/>      |
| Balanserat resultat efter disposition                              | -9 682 540 |

#### Fond för yttre underhåll

|   |           |
|---|-----------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31      | 2 122 037 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition               | 509 100   |
|   | <hr/>     |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019 | 2 631 137 |

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 2 | 7 697 306                | 7 432 859                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                          |                          |
| Drift                                      | Not 3 | -4 738 910               | -4 079 833               |
| Planerat underhåll                         | Not 4 | -900                     | -109 244                 |
| Övriga externa kostnader                   |       | -62 402                  | -43 822                  |
| Personalkostnader                          | Not 5 | -220 257                 | -135 927                 |
| Avskrivningar                              | Not 6 | <u>-1 045 684</u>        | <u>-1 045 684</u>        |
| Summa fastighetskostnader                  |       | -6 068 153               | -5 414 509               |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>1 629 153</b>         | <b>2 018 350</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 7 | 12 390                   | 21 518                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | <u>-1 807 558</u>        | <u>-1 844 900</u>        |
| Summa finansiella poster                   |       | -1 795 168               | -1 823 382               |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>-166 016</b>          | <b>194 968</b>           |

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 9

120 253 608

121 299 292

Mark

40 112 034

40 112 034

Summa anläggningstillgångar

160 365 642

161 411 326

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 237

827

Avräkningskonto HSB

551 238

1 632 758

Övriga fordringar

Not 10

46 731

211 323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

25 520

26 366

628 726

1 871 274

Kassa och bank

Not 12

5 240 278

2 306 874

Summa omsättningstillgångar

5 869 004

4 178 148

**Summa tillgångar**

166 234 646

165 589 474



**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Eget kapital och skulder**

|  |        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 13 |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 105 810 777        | 103 388 277        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | <u>2 122 037</u>   | <u>1 231 281</u>   |
|  |        | 107 932 814        | 104 619 558        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -9 007 424         | -8 311 636         |
| Årets resultat                               |        | <u>-166 016</u>    | <u>194 968</u>     |
|  |        | -9 173 440         | -8 116 668         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>98 759 374</u>  | <u>96 502 890</u>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | <u>65 678 236</u>  | <u>67 678 236</u>  |
|  |        | 65 678 236         | 67 678 236         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |        | 777 757            | 432 638            |
| Skatteskulder                                |        | 15 306             | 198 777            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 31 340             | 30 200             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | <u>972 633</u>     | <u>746 733</u>     |
|  |        | 1 797 036          | 1 408 348          |
| Summa skulder                                |        | <u>67 475 272</u>  | <u>69 086 584</u>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <u>166 234 646</u> | <u>165 589 474</u> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | -166 016                         | 194 968                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>             |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 1 045 684                        | 1 045 684                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 879 668                          | 1 240 652                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                 |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                    | 161 028                          | -6 391                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                       | 388 688                          | -129 640                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                   | 1 429 384                        | 1 104 620                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                       |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                    | -2 000 000                       | -3 000 000                       |
| Inbetalda insatser   | 1 287 801                        | 0                                |
| Inbetalda upplåtelseavgifter   | 1 134 699                        | 0                                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                              | 422 500                          | -3 000 000                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>1 851 884</b>                 | <b>-1 895 380</b>                |
| Likvida medel vid årets början                                       | 3 939 632                        | 5 835 011                        |
| Likvida medel vid årets slut   | 5 791 516                        | 3 939 632                        |
| <hr/>  |                                  |                                  |
| <b>Likvida medel</b>   |                                  |                                  |
| Avräkningskonto HSB  | 551 238                          | 1 632 758                        |
| Kassa och bank   | 5 240 278                        | 2 306 874                        |
| Summa likvida medel  | 5 791 516                        | 3 939 632                        |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden. År 2014 gjordes avskrivning med 11/12-delar, eftersom föreningen bildades i februari 2014.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

| <u>Anläggningstillgångar</u> | <u>Avskr. plan</u> | <u>%</u> | <u>Slutår</u> |
|------------------------------|--------------------|----------|---------------|
| Byggnader                    | Linjär             | 0,83     | 2133          |

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 9 183 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

| Noter        |   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Årsavgifter bostäder                              | 5 237 136                | 5 082 240                |
|              | Hysesintäkter bostäder                            | 1 735 159                | 1 725 615                |
|              | Hysesintäkter lokaler                             | 152 624                  | 131 404                  |
|              | Hysesintäkter garage och p-platser                | 427 072                  | 426 681                  |
|              | Försäkringsersättningar                           | 110 304                  | 0                        |
|              | Övriga intäkter                                   | 35 011                   | 66 919                   |
|              |   | <u>7 697 306</u>         | <u>7 432 859</u>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Drift</b>                                      |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel                                 | 260 242                  | 308 850                  |
|              | Löpande underhåll                                 | 754 683                  | 665 039                  |
|              | El  | 213 094                  | 205 134                  |
|              | Uppvärmning                                       | 1 287 567                | 1 312 027                |
|              | Vatten  | 411 488                  | 367 570                  |
|              | Sophämtning                                       | 278 980                  | 247 003                  |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 120 304                  | 114 754                  |
|              | Städning  | 37 265                   | 39 735                   |
|              | Förvaltningskostnader                             | 331 227                  | 303 335                  |
|              | Extern revision                                   | 13 750                   | 13 730                   |
|              | Fastighetsskatt                                   | 184 722                  | 181 950                  |
|              | Kabel-TV  | 49 004                   | 48 980                   |
|              | Tv/Tele/Data                                      | 2 808                    | 164                      |
|              | Bredband  | 26 394                   | 18 854                   |
|              | Vinterskötsel                                     | 235 732                  | 166 453                  |
|              | Övrig drift                                       | 531 650                  | 86 255                   |
|              |   | <u>4 738 910</u>         | <u>4 079 833</u>         |
| <b>Not 4</b> | <b>Planerat underhåll</b>                         |                          |                          |
|              | Underhåll av bostäder, ytskikt                    | 0                        | 500                      |
|              | Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning        | 900                      | 103 900                  |
|              | Underhåll av markytor, lekutrustning              | 0                        | 4 844                    |
|              |   | <u>900</u>               | <u>109 244</u>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader</b>                          |                          |                          |
|              | Arvode styrelsen                                  | 166 498                  | 105 400                  |
|              | Sociala avgifter                                  | 50 009                   | 30 527                   |
|              | Övriga personalkostnader                          | 3 750                    | 0                        |
|              |   | <u>220 257</u>           | <u>135 927</u>           |
| <b>Not 6</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                          |                          |
|              | Byggnader   | 1 045 684                | 1 045 684                |
|              |   | <u>1 045 684</u>         | <u>1 045 684</u>         |
| <b>Not 7</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                 | 1 174                    | 918                      |
|              | Ränteintäkter bankkonto                           | 10 904                   | 20 357                   |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 312                      | 243                      |
|              |   | <u>12 390</u>            | <u>21 518</u>            |
| <b>Not 8</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 1 805 315                | 1 842 792                |
|              | Räntekostnader skattekonto                        | 1 722                    | 1 931                    |
|              | Övriga räntekostnader                             | 521                      | 177                      |
|              |   | <u>1 807 558</u>         | <u>1 844 900</u>         |

| Noter  | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 9 Byggnader och ombyggnader</b>               |                    |                    |
| <b>Byggnader</b>                                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 125 394 216        | 125 394 216        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>125 394 216</u> | <u>125 394 216</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -4 094 924         | -3 049 241         |
| Årets avskrivningar                                  | <u>-1 045 684</u>  | <u>-1 045 684</u>  |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-5 140 608</u>  | <u>-4 094 924</u>  |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>120 253 608</b> | <b>121 299 292</b> |
| <b>Ombyggnader</b>                                   |                    |                    |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b> | <b>120 253 608</b> | <b>121 299 292</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 72 000 000         | 72 000 000         |
| Byggnad - lokaler                                    | <u>1 095 000</u>   | <u>1 095 000</u>   |
|  | <u>73 095 000</u>  | <u>73 095 000</u>  |
| Mark - bostäder                                      | 22 800 000         | 22 800 000         |
| Mark - lokaler                                       | <u>531 000</u>     | <u>531 000</u>     |
|  | <u>23 331 000</u>  | <u>23 331 000</u>  |
| <b>Taxvärde totalt</b>                               | <b>96 426 000</b>  | <b>96 426 000</b>  |

| Noter   |                   | 2018-12-31       | 2017-12-31       |                   |                      |
|---|-------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                        |                   |                  |                  |                   |                      |
| Skattekonto   |                   | 12 971           | 190 721          |                   |                      |
| Pantsättnings-/överlåtelseavgifter                                  |                   | 18 597           | 20 602           |                   |                      |
| Övriga fordringar   |                   | 15 163           | 0                |                   |                      |
|   |                   | <u>46 731</u>    | <u>211 323</u>   |                   |                      |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                   |                  |                  |                   |                      |
| Försäkring  |                   | 10 060           | 9 643            |                   |                      |
| Kabel-TV  |                   | 12 878           | 12 251           |                   |                      |
| Övrigt  |                   | 2 582            | 4 472            |                   |                      |
|   |                   | <u>25 520</u>    | <u>26 366</u>    |                   |                      |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>  |                   |                  |                  |                   |                      |
| SBAB  |                   | 5 240 278        | 2 306 874        |                   |                      |
|   |                   | <u>5 240 278</u> | <u>2 306 874</u> |                   |                      |
| <b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>                            |                   |                  |                  |                   |                      |
|   | Insatser          | Uppl. avgift     | Underh. fond     | Balanserat res.   | Årets resultat       |
| Belopp vid årets ingång   | 97 597 735        | 5 790 542        | 1 231 281        | -8 311 636        | 194 968              |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut   |                   |                  | 890 756          | -695 788          | -194 968             |
| Årets ombildning  | 1 287 801         | 1 134 699        |                  |                   |                      |
| Årets resultat  |                   |                  |                  |                   | -166 016             |
| Belopp vid årets slut   | <u>98 885 536</u> | <u>6 925 241</u> | <u>2 122 037</u> | <u>-9 007 424</u> | <u>-166 016</u>      |
| <b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                   |                  |                  |                   |                      |
| Låneinstitut  | Lånenummer        | Ränta            | Konv.datum       | Belopp            | Nästa års amortering |
| SBAB  | 24421473          | 1,42%            | 2023-11-10       | 22 500 000        | 0                    |
| SBAB  | 24421538          | 3,71%            | 2020-12-14       | 22 500 000        | 0                    |
| SBAB  | 24421562          | 0,58%            | 2018-12-31       | 4 178 236         | 0                    |
| SBAB  | 27579795          | 1,00%            | 2019-12-16       | 5 000 000         | 0                    |
| SBAB  | 27579809          | 1,42%            | 2022-01-21       | 11 500 000        | 0                    |
|   |                   |                  |                  | <u>65 678 236</u> | <u>0</u>             |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31           |                   |                  |                  |                   | 65 678 236           |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                   |                  |                  |                   | 65 678 236           |
| <b>Fastighetsinteckningar</b>                                       |                   |                  |                  |                   |                      |
| Uttag pantbrev i fastighet  |                   |                  |                  | 85 000 000        | 85 000 000           |
| Varav obelånade   |                   |                  |                  | <u>0</u>          | <u>0</u>             |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut                      |                   |                  |                  | <u>85 000 000</u> | <u>85 000 000</u>    |

| Noter  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                |                |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 31 340         | 30 200         |
|  | <u>31 340</u>  | <u>30 200</u>  |
| <b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 613 680        | 660 113        |
| Upplupna räntekostnader                                    | 0              | 1 554          |
| Upplupna arvoden   | 99 700         | 44 300         |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 30 300         | 12 850         |
| Upplupen el  | 22 375         | 10 414         |
| Upplupen värme   | 182 578        | 0              |
| Uppl mäklararvode lgh 8                                    | 10 000         | 0              |
| Upplupen sophämtning                                       | 0              | 3 502          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 14 000         | 14 000         |
|  | <u>972 633</u> | <u>746 733</u> |

Järfälla, den 18/3 - 2019

Lars Hansson

Elisabet Nordqvist Lundberg

Eva Carlsson

Victor Sjöberg

Mathias Johansson

Arash Redstorm

Kenneth Farneland (Suppleant)

Min revisionsberättelse har 2019 - 04 - 01 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östra Polhem 4:2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

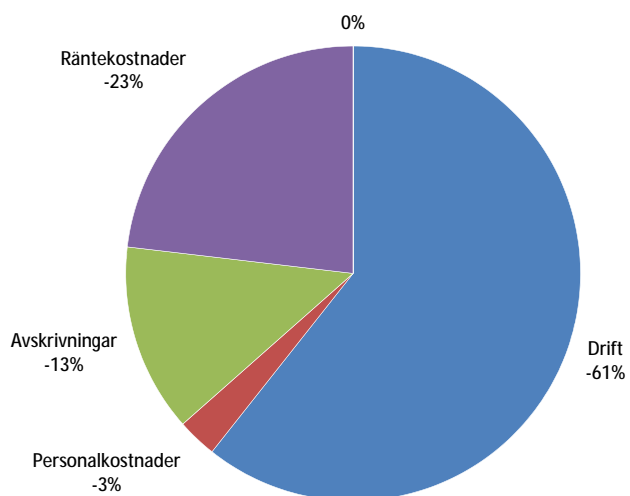
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Järfälla, den 1 / 4 - 2019

.....  
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

