



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF POLSTJÄRNAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Polstjärnan i Södertälje, 716416-4662 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Polstjärnan 6, 7 och 8, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna byggdes om år 1980.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår försäkring mot skadedjur. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Bostäder och lokaler

33 bostäder är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2616 kvm. Föreningen har 1 bostad upplåten med hyresrätt med yta 76 kvm samt 1 lokal med yta 36 kvm.

Styrelse

Svante Omberg	Ordförande
Jarmo Nordman	Ledamot, Vice Ordförande
Agnes Livingstone	Ledamot, Sekreterare
Eleonora Helander	Ledamot, Studieorganisatör, miljöombud
Bo Siljebrand	Ledamot, Trädgårdsansvarig
Kaj Liefvergren	Ledamot
Reine Bergström	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur av avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eleonora Helander, Kaj Liefvergren och Bo Siljebrand.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Per Jederud, samt Lena Zozulyak från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Lars Fränne(sammankallande) och Lennart Sjöström.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-14.

Vicevärd

Som vicevärd har HyFa AB fungerat där en styrelseledamot är verksam.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Protector Försäkring ASA
Telge återvinning
Telge Nät
Entelios AB
Telge Nät
Telge Nät
Foria AB
Ryds Glas Södertälje
Dekra Industrial AB
PW Hiss & El AB
Tele2 samt Telenor
Jonssons Fastighetsjour i Södertälje
Lås-Hantverkarn i Södertälje
Miljöbelysning Sweden AB
Bröderna Siljendahls Måleri
Skoglunds Byggnads plåtslageri AB
Humidus
Avfuktningsteknik Södertälje AB
Schneider Electric
Wn Fasad AB
HyFa AB
Kringelsotaren AB
Davens Åkeri

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel, specialarbeten gården (träd etc)
Teknisk förvaltning
Fastighetsförsäkring
Avfallshantering
Elnät
Elleverantör
Fjärrvärme
Vatten och avlopp
Avloppsspolning
Glas
Hissbesiktning
Hisserviceavtal
Internet
Jourservice
Lås och nycklar
Belysning
Måleri
Plåt
Fuktmätning och skaderapport
Avfuktning och sanering
Styr och regler VVS
Puts-, murnings-, bygg- och anläggningsarbeten,
Vicevärd
Ventilation, OVK
Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2022-10-21.
Hissarna besiktade 2022-06-27

2022 års underhåll (problematiskt fortfarande p g a omkringliggande byggnation).

Bytt värmecirkulationspumpen ca 36 tkr.
Bytt tryckknappar vid hissar i trapphusen ca 58 tkr.
Målning: träfönster VK3 ca 20 tkr.
VVS arbeten - bytt avloppsrör i tvättstugan VK5 och i Kgr ca 107 tkr.
Lagning/målning putsskador VK5 ca 30 tkr.
Bytt lås ca 5 tkr.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelse skett. Föreningen hade 44 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Planering för 2023

Brandsyn av Södertörns brandförsvarsförbund.

Avsluta anslutningen mellan fastigheten Polstjärnan 8 (VK3s gavel) och kommunal mark (Kanaltorget).

Målning/lackning av fönster, entrédörrar, balkongdörrar, balkongsidor, kanter samt räcken.

Balkong/altan översyn - betongplatta/golvdal trä.

Renovering av fyra balkongplattor VK 5.

Energideklaration av fastigheterna.

Utrustning undercentral.

Hissar (uppgradering).

Wn Fasad - arbete med fasaden för VK5 kanalsidan: Hela fasaden inkl burspråken ses över (510 tkr).

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Termostatventiler	2024	275
Styr- och regleringsenhet datorisera, byte av luftbehandling	2024	110
Ledningssystem kraft	2025	900
Stammar	2025	5000

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 043 400	4 190 518	2 926 751	151 441
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		140 000	-140 000	
Uttag ur yttre fond		-221 061	221 061	
Balanseras i ny räkning			151 441	-151 441
Årets resultat				386 653
Vid årets utgång	1 043 400	4 109 457	3 159 253	386 653

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	2 181 318	2 114 317	2 092 119	2 248 213	2 103 282
Årets resultat	386 653	151 441	431 404	465 033	125 392
Soliditet %	64	62	61	59	58
Likviditet %	748	578	576	477	468
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,2	1,2	1,5	1,3
Räntekänslighet %	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4
Årsavgift i kr/ kvm	771	771	771	771	771
Skuldsättning i kr/ kvm	1 623	1 643	1 681	1 719	1 757
Sparande i kr/ kvm	266	168	251	232	234
Energikostnad i kr/ kvm	187	194	164	175	177

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		4 013 401	3 966 988
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 181 318	2 114 317
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		20 400	3 909
Minskning av kortfristiga fordringar		14 467	-
Summa årets flöde in		2 216 185	2 118 226
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 102 965	-1 281 868
Övriga externa kostnader		-253 949	-249 029
Underhåll enligt plan		-254 138	-221 061
Personalkostnader		-62 990	-69 582
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-56 423	-60 645
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-37 459
Minskning av kortfristiga skulder		-37 293	-48 170
Amortering av lån		-54 000	-104 000
Summa årets flöde ut		-1 821 758	-2 071 814
Summa av kassaflödet		394 427	46 412
Likvida medel vid årets början		4 013 401	3 966 988
Likvida medel vid årets slut		4 407 828	4 013 400

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 159 253
Årets resultat	386 653
Summa	3 545 906

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-254 138
Överföring till yttre fond	130 000
Balanseras i ny räkning	3 670 044
	3 545 906

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 181 318	2 114 317
Summa rörelseintäkter		2 181 318	2 114 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 102 965	-1 281 868
Övriga externa kostnader	4	-253 949	-249 029
Underhåll enligt plan	5	-254 138	-221 061
Personalkostnader och arvoden	6	-62 990	-69 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84 600	-84 600
Rörelseresultat		422 676	208 177
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 400	3 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 423	-60 645
Resultat efter finansiella poster		386 653	151 441
Årets resultat		386 653	151 441

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 054 224	9 138 824
		<u>9 054 224</u>	<u>9 138 824</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 054 724</u>	<u>9 139 324</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 705	16 616
Övriga fordringar		123 560	142 986
Aktuell skattefordran		34 792	35 062
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 407 744	4 013 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	100 432	83 292
		<u>4 671 233</u>	<u>4 291 273</u>
<i>Kassa och bank</i>		84	84
Summa omsättningstillgångar		<u>4 671 317</u>	<u>4 291 357</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 726 041</u>	<u>13 430 681</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 043 400	1 043 400
Fond för yttre underhåll		4 109 457	4 190 518
		<u>5 152 857</u>	<u>5 233 918</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 159 253	2 926 751
Årets resultat		386 653	151 441
		<u>3 545 906</u>	<u>3 078 192</u>
Summa eget kapital		<u>8 698 763</u>	<u>8 312 110</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 123 000	4 376 761
		<u>3 123 000</u>	<u>4 376 761</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 303 761	104 000
Leverantörsskulder		73 429	154 225
Övriga kortfristiga skulder	10	162 039	161 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	365 049	321 794
		<u>1 904 278</u>	<u>741 810</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 726 041</u>	<u>13 430 681</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 0,8 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 015 664	2 015 664
Hyror, bostäder	64 896	64 896
Hyror, lokaler	9 600	9 600
Återbäring från HSB Södertälje	12 953	-
Försäkringsersättning	72 571	-
Övriga intäkter	5 634	24 157
Summa	2 181 318	2 114 317

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	44 605	41 042
Fastighetsskötsel	159 401	170 069
Städ	56 251	56 251
Försäkringar	75 089	89 543
Kabel-tv	40 722	31 880
Kommunal fastighetsavgift	51 646	51 376
Löpande underhåll	26 471	118 417
Försäkringsärenda	10 000	65 702
Sophantering	51 258	53 407
Uppvärmning	464 275	487 629
Vatten och avlopp	119 335	116 553

Övrigt	3 912	-
Summa	1 102 965	1 281 869

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	105 868	100 572
Föreningsverksamhet	8 913	3 496
Föreningsstämma/ styrelsemöte	4 636	3 125
Konsultarvoden	19 219	33 524
Kreditupplysningar	1 094	781
Kontorsmaterial och trycksaker	876	2 709
Förbrukningsinventarier	6 995	-
Medlemsavgift HSB	14 900	14 900
Pantförskrivningsavgifter	1 448	4 762
Postbefordran	-	2 700
Revisionsarvoden	10 000	10 500
Underhållsplan	7 448	-
Vicevärdsarvode	67 005	65 010
Överlåtelseavgifter	3 623	5 950
Övriga förvaltningskostnader	1 924	1 000
Summa	253 949	249 029

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhåll föregående år	-	221 061
Fönstermålning	20 113	-
Värmecirkulationspump	36 187	-
Låsanordningar	4 288	-
Lagning/ målning putsskador	29 610	-
VVS arbeten	106 278	-
Tryckknappar i trapphus vid hissar	57 662	-
Summa	254 138	221 061

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	48 300	46 000
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	9 090	8 932
Övriga personalkostnader	3 600	10 650
Summa	62 990	69 582

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2089.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1970

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 425 437	10 425 437
Ingående anskaffningsvärden mark	4 526 715	4 526 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 952 152	14 952 152
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 813 328	-5 728 729
Årets avskrivningar	-84 600	-84 599
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 897 928	-5 813 328
Redovisat värde vid årets slut	9 054 224	9 138 824
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	35 000 000	24 048 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	16 474 000	12 112 000
Summa	51 474 000	36 160 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	100 432	83 292
Summa	100 432	83 292

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,06	2023-11-15	1 249 761	1 254 761
Nordea Hypotek	1,22	2024-11-20	1 802 000	1 846 000
Nordea Hypotek	1,41	2025-11-19	1 375 000	1 380 000
Summa			4 426 761	4 480 761
Nästa års amortering beräknas uppgå till			54 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 249 761	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 123 000	

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	270 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 156 761

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 202 700	9 202 700
Summa	9 202 700	9 202 700

Not 10 Övriga skulder

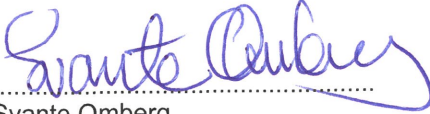
	2022-12-31	2021-12-31
Arbetsgivaravgifter	8 889	8 731
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	138 060	138 060
Personalens källskatt	15 090	15 000
Summa	162 039	161 791

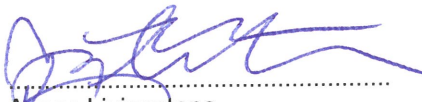
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

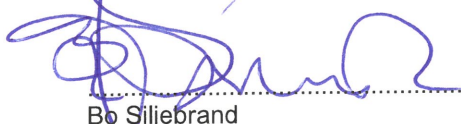
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	183 273	211 233
Upplupna räntekostnader	5 515	5 571
Övriga upplupna kostnader	176 261	104 990
	365 049	321 794

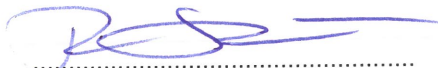
Underskrifter

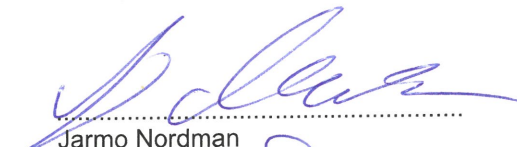
Södertälje den 2023-05-26

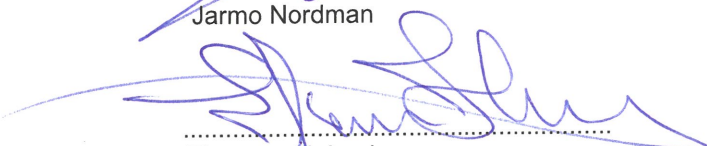

Svante Omberg

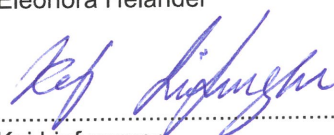

Agnes Livingstone


Bo Siljebrand


Reine Bergström

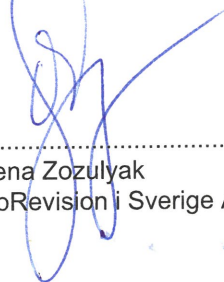

Jarmo Nordman


Eleonora Helander


Kaj Liefvergren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-31


Per Jederud
Av föreningen vald revisorer


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Polstjärnan i Södertälje, org.nr. 716416-4662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Polstjärnan i Södertälje för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorenas 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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.

07

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 Polstjärnan i Södertälje för räkenskapsåret 2022 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 fortlopande 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 den 31/05 2023

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Per Jederud
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje