



# ÅRSREDOVISNING 2023

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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
Daniel Bernholm Lindfors	Ledamot, Trädgårds- och kommunikationssansvarig
Kaj Liefvergren	Ledamot, Biträdande trädgårdsansvarig
Reine Bergström	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

*I tur av avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agnes Livingstone, Jarmo Nordman samt Svante Omberg.*

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

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

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-19.

#### Vicevärd

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2023-11-12.  
Hissarna besiktades 2023-04-02, Västra Kanalgatan 5 samt 2023-06-16, Västra Kanalgatan 7.

### Årets utförda åtgärder

Golvbeläggings-, räckesarbeten på terrass VK7 mot kanalen 208,4  
Renovering av hela fasaden VK5 mot kanalen, nu isolerat - putsat burspråken, nytt toppskikt gjutet på 4 balkonger, samt målning av balkongerna och fasaden 662.1 tkr.  
VVS-arbeten - bytt avloppsrör i K-gr, renoverat 2 st WC, bytt duschvägg lägenheten mm 103,1tkr  
Förråd i VK3 29 tkr  
Brandsyn av Södertörns brandförsvärsförbund godkänt efter eget arbete mtrl 8.9 tkr  
Utfört godkänd energideklaration av OVK Center/Energi 9.9 tkr.  
Bytt värmecirkulationspumpen samt konverterat matningen från 400v till 230 v 17,8 tkr.  
Åtgärd av hissen VK5 efter anmärkning - bärlinor, korgkabel, linlås, sprintar samt låskontakt 80,5 tkr  
Åtgärd av hissen VK7 ny kopplingsdosa på korgtak 4,1 tkr.  
Reparationer tvättutrustning i tvättstugan 12.5 tkr  
Underhåll låssystemet 8.8 tkr.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% inför 2024.

### Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade 45 medlemmar vid årets utgång.

### Planerade åtgärder

*Nedan listade uppgifter är uppskattningar och kan komma att förändras.*

- Avsluta anslutningen mellan fastigheten Polstjärnan 8 (VK3s gavel) och kommunal mark (Kanalorget).
- Målning ytterfönster, balkongdörrar och balkonger samt trapphus/källarfönster och entrédörrar VK3
- I resterande fastigheter målning/lackning entrédörrar, balkonger, balkongdörrar, samt trapphus/källarfönster.
- Arbete med fasaden: Hela fasaden ses över inkl att burspråken isoleras samt färgas.
- Byte av styr- o reglerenhet för värmen.
- Anläggning av ny rabatt vid Kgr.

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Termostatventiler	2025	300
Stammar mm	2025	5000
Hissar	2025	500
Takfläktar	2026	300
Fönsterbeklädnad	2027	300

07

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Bundet eget kapital</b>				
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 043 400	4 109 457	3 159 253	386 653
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		130 000	-130 000	
Uttag ur yttre fond		-254 138	254 138	
Balanseras i ny räkning			386 654	-386 653
Årets resultat				496 309
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 043 400</b>	<b>3 985 319</b>	<b>3 670 045</b>	<b>496 309</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	2 148 126	2 181 318	2 114 317	2 092 119	2 248 213
Årets resultat	496 309	386 653	151 441	431 404	465 033
Årets kassaflöde	-433 246	394 427	46 412	566 393	432 145
Soliditet %	65	64	62	61	59
Likviditet %	753	748	578	576	477
Snittränta lån den 31/12 %	2,4	1,2	1,2	1,2	1,5
Räntekänslighet %	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3
Årsavgift i kr/ kvm	786	771	771	771	771
Skuldsättning i kr/ kvm	1 603	1 623	1 643	1 681	1 719
Sparande i kr/ kvm	251	266	168	251	232
Energikostnad i kr/ kvm	248	230			

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

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar

**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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.  
\*exkl eventuella relaterade intäkter

07

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 670 045
Årets resultat	496 309
Summa	<u>4 166 354</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-102 266
Överföring till yttre fond	8 000
Balanseras i ny räkning	4 260 620
	<u>4 166 354</u>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	2 148 126	2 181 318
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 148 126	2 181 318
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 144 912	-1 102 965
Övriga externa kostnader	4	-256 028	-253 949
Underhåll enligt plan	5	-102 266	-254 138
Personalkostnader och arvoden	6	-73 066	-62 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 051	-84 600
<b>Rörelseresultat</b>		485 803	422 676
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 916	20 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 410	-56 423
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		496 309	386 653
<b>Årets resultat</b>		496 309	386 653

02

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	9 838 642	9 054 224
		<u>9 838 642</u>	<u>9 054 224</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 839 142</u>	<u>9 054 724</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	4 705
Övriga fordringar		87 499	123 560
Aktuell skattefordran		32 412	34 792
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 474 497	4 407 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	175 665	100 432
		<u>1 770 073</u>	<u>4 671 233</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Placeringskonto HSB Södertälje		2 500 000	-
		<u>2 500 000</u>	<u>-</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		84	84
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 270 157</u>	<u>4 671 317</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 109 299</u>	<u>13 726 041</u>

07



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 043 400	1 043 400
Fond för yttre underhåll		3 985 319	4 109 457
		<u>5 028 719</u>	<u>5 152 857</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 670 045	3 159 253
Årets resultat		496 309	386 653
		<u>4 166 354</u>	<u>3 545 906</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 195 073</u>	<u>8 698 763</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 516 761	3 123 000
		<u>2 516 761</u>	<u>3 123 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 856 000	1 303 761
Leverantörsskulder		84 694	73 429
Övriga kortfristiga skulder	10	160 096	162 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	296 675	365 049
		<u>2 397 465</u>	<u>1 904 278</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>14 109 299</u>	<u>13 726 041</u>

07

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		496 309	386 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		86 051	84 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>582 360</b>	<b>471 253</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-32 086	14 467
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-59 051	-37 293
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>491 223</b>	<b>448 427</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-870 469	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-870 469</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-54 000	-54 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-54 000</b>	<b>-54 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-433 246</b>	<b>394 427</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>4 407 827</b>	<b>4 013 401</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 974 581</b>	<b>4 407 828</b>

02

## 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 1589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 055 984	2 015 664
Hyror, bostäder	65 544	64 896
Hyror, lokaler	9 600	9 600
Återbäring från HSB Södertälje	-	12 953
Elprisstöd	13 890	-
Försäkringsersättning	-	72 571
Övriga intäkter	3 108	5 634
<b>Summa</b>	<b>2 148 126</b>	<b>2 181 318</b>

02

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	75 607	44 605
Fastighetsskötsel	96 084	159 401
Städ	56 250	56 251
Försäkringar	84 450	75 089
Kabel-tv	33 833	40 722
Kommunal fastighetsavgift	54 026	51 646
Löpande underhåll	85 506	26 471
Sophantering	53 718	51 258
Uppvärmning	484 505	464 275
Vatten och avlopp	116 048	119 335
Övrigt	4 885	3 912
<b>Summa</b>	<b>1 144 912</b>	<b>1 102 965</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	129 500	105 868
Föreningsverksamhet	3 125	8 913
Föreningsstämma/ styrelsemöte	5 684	4 636
Konsultarvoden	-	19 219
Kreditupplysningar	563	1 094
Kontorsmaterial och trycksaker	404	876
Förbrukningsinventarier	-	6 995
Medlemsavgift HSB	14 900	14 900
Pantförskrivningsavgifter	-	1 448
Postbefordran	2 700	-
Revisionsarvoden	11 750	10 000
Underhållsplan	7 548	7 448
Vicevärdarvode	69 015	67 005
Överlåtelseavgifter	1 313	3 623
Övriga förvaltningskostnader	9 526	1 924
<b>Summa</b>	<b>256 028</b>	<b>253 949</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förråd	29 078	-
Hissar	73 188	-
Föregående års planerad underhåll	-	254 138
<b>Summa</b>	<b>102 266</b>	<b>254 138</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	48 500	46 300
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	11 003	9 090
Övriga personalkostnader	11 563	3 600
<b>Summa</b>	<b>73 066</b>	<b>62 990</b>

02

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 425 437	10 425 437
Ingående anskaffningsvärden mark	4 526 715	4 526 715
Årets investering byggnader	870 469	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 822 621</b>	<b>14 952 152</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-5 897 928	-5 813 328
Årets avskrivningar	-86 051	-84 600
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 983 979</b>	<b>-5 897 928</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 838 642</b>	<b>9 054 224</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	16 474 000	16 474 000
<b>Summa</b>	<b>51 474 000</b>	<b>51 474 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	113 145	100 432
Upplupna ränteintäkter	62 520	-
<b>Summa</b>	<b>175 665</b>	<b>100 432</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut				
Nordea Hypotek	1,22	2024-11-20	1 758 000	1 802 000
Nordea Hypotek	4,59	2025-11-19	1 244 761	1 249 761
Nordea Hypotek	1,41	2025-11-19	1 370 000	1 375 000
<b>Summa</b>			<b>4 372 761</b>	<b>4 426 761</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 54 000  
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 1 802 000  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 516 761**

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 270 000  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 4 102 761

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 202 700	9 202 700
<b>Summa</b>	<b>9 202 700</b>	<b>9 202 700</b>

02

### Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Arbetsgivaravgifter	10 803	8 889
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	132 943	138 060
Personalens källskatt	16 350	15 090
<b>Summa</b>	<b>160 096</b>	<b>162 039</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	172 952	4 705
Upplupna räntekostnader	11 330	5 515
Övriga upplupna kostnader	112 393	354 829
	<b>296 675</b>	<b>365 049</b>

02

HSB Brf Polstjärnan i Södertälje  
716416-4662

## Underskrifter


Södertälje den 2024-03-27

  
.....  
Svante Omberg

  
.....  
Agnes Livingstone

  
.....  
Daniel Bernholm Lindfors


  
.....  
Reine Bergström

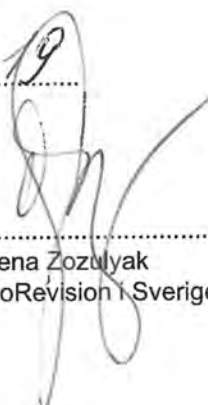
  
.....  
Jarmo Nordman

  
.....  
Eleonora Helander

  
.....  
Kaj Liefvergren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24-04-19

  
.....  
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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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, 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.

*02*



## 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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

24-04-19

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Jederud  
Av föreningen vald revisor



# 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 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 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.

