



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769625-2779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Polhem 4:2	2014-02-03	1989
Polhem 4:3	2014-02-03	1989

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 439
16	lägenheter (hyresrätt)	987
7	förråd	96
58	p-platser	0
57	p-platser under tak (carport)	0
Totalt 248 objekt		9 522

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 40 st 2 rok, 26 st 3 rok, 25 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carlos Catalan	Ordförande
Carina Victoria Hörberg	Ledamot
Arash Redstorm	Ledamot
Elisabet Nordqvist Lundberg	Ledamot
Robin Höglund	Ledamot
Daniel Lundén	Ledamot
Monica Sabel	Suppleant
Marie Svenzon	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöter: Carina Hörberg och Carlos Catalan

Suppleanter Marie Svenzon och Monica Sabel.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten (inklusive ett konstituerande möte).

Firman tecknas två i förening av Carlos Catalan, Carina Victoria Hörberg, Elisabet Nordqvist Lundberg och Daniel Lundén.

Revisorer har varit: Lars Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

Föreningen har aktuell en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-03.

Vi har flyttat lånen från SBAB till Swedbank.

Värmeinjusteringen har varit en stor utgift under året och vi har inte kunnat amortera likt föregående år.

Vi planerar att göra en amortering i februari samt en i maj 2025 när vi får in medel från en upplåtelse.

Historik över väsentligt underhåll sedan föreningen bildades 2014

Årtal	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 LED-belysning.
2017	Byte av motorvärmarruttag. Tecknat energiavtal med HSB Värmland. Ny LED-belysning på samtliga gångvägar, carportar och gårdar.
2018	Installation av inomhustemperaturgivare i samtliga lägenheter. Installation av avgasare till radiatorkrets.
2019	Målat och renoverat carport och soprum. Målat och renoverat förråden.
2020	Styrelsen har ej fullföljt underhållsplanen p.g.a. COVID-19.
2021	Styrelsen har ej fullföljt underhållsplanen p.g.a. COVID-19.
2022	Spolning av avloppsstammar. Radonmätning. Rensning av kullen i parken. Installation av laddplatser för elbilar.
2023	Rensning av ventilationskanaler och OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Händelser under räkenskapsåret 2024

Föreningen har utfört följande underhåll.

- Injustering av värmesystemet, byte av radiatorventiler och termostater, byte av stamventiler, samt urkoppling av handdukstorkar.
- Renovering av lekplatsen.
- Byte av tätningslister samt injustering av ytterdörrar och altandörrar.
- Byte till självrensande lövsilar.
- Montering av skyddsplåtar på trappnosar.
- Montering av entrétag vid utsatta ytterdörrar.
- Byte av papperskorgar.

Föreningen har även utfört följande administrativt underhåll.

- Upphandling av nya avtal för fastighetsskötsel/drift, markskötsel, samt vinterskötsel.
- Upprättande av ny 50-årig underhållsplan.

Väsentligt underhåll de närmaste 5 åren enligt föreningens underhållsplan

Årtal	Åtgärd
2025	Inga väsentliga åtgärder.
2026	Byte av avbärarräcken. Omläggning asfalt och betongplattor, 10% av den totala ytan.
2027	Spolning av avloppsstammar.
2028	Tak- och fasadrelaterat underhåll (etapp 1 av 3).
2029	Tak- och fasadrelaterat underhåll (etapp 2 av 3). OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	172	178	224	198	234
Skuldsättning, kr/kvm	4 668	4 673	4 891	6 102	6 105
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 215	5 219	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	10	10
Energikostnad, kr/kvm	273	262	223	224	189
Årsavgifter, kr/kvm	793	751	731	725	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	931	893	875	834	831
Nettoomsättning, tkr	8 543	8 219	8 266	7 925	7 886
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 035	636	967	843	1 114
Soliditet, %	71	72	70	64	64

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 172 kr/m².

För att möta ökade drifts- och räntekostnader, samt för att höja sparandet till framtida underhåll, har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%, och inför 2025 med 4%.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	105 841 866	0	0	105 841 866
Upplåtelseavgifter, kr	14 633 911	0	0	14 633 911
Underhållsfond, kr	7 170 108	0	99 654	7 269 762
S:a bundet eget kapital, kr	127 645 885	0	99 654	127 745 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 135 236	635 906	-99 654	-11 598 983
Årets resultat, kr	635 906	-635 906	-3 034 600	-3 034 600
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 499 330	0	-3 134 254	-14 633 583
S:a eget kapital, kr	116 146 555	0	-3 034 600	113 111 956

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 711 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 611 346 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 111 330
Årets resultat, kr	-3 034 600
Reservation till underhållsfond, kr	-3 099 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 611 346
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 633 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 633 584
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 542 808	8 219 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162 385	194 010
Summa Rörelseintäkter		8 705 193	8 413 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 948 616	-5 600 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 773	-246 109
Personalkostnader	Not 6	-343 767	-307 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 045 684	-1 045 684
Summa Rörelsekostnader		-10 671 841	-7 200 033
Rörelseresultat		-1 966 647	1 213 305
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	142 468	116 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 210 420	-693 816
Summa Finansiella poster		-1 067 952	-577 399
Resultat efter finansiella poster		-3 034 600	635 906
Resultat före skatt		-3 034 600	635 906
Årets resultat		-3 034 600	635 906

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	154 091 541	155 137 225
Summa Materiella anläggningstillgångar		154 091 541	155 137 225
Summa Anläggningstillgångar		154 091 541	155 137 225

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 122	62
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 426 862	2 048 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 387	30 212
Summa Kortfristiga fordringar		1 694 371	2 079 061
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 212 790	4 564 778
Summa Kassa och bank		3 212 790	4 564 778
Summa Omsättningstillgångar		4 907 161	6 643 839
Summa Tillgångar		158 998 702	161 781 063

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	120 475 777	120 475 777
Fond för yttre underhåll	7 269 762	7 170 108
Summa Bundet eget kapital	127 745 538	127 645 885
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-11 598 983	-12 135 236
Årets resultat	-3 034 600	635 906
Summa Ansamlad förlust	-14 633 583	-11 499 330
Summa Eget kapital	113 111 955	116 146 555

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1320 000 000	0
Summa Långfristiga skulder	20 000 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 004 141	44 039 216
Leverantörsskulder	738 171	507 363
Skatteskulder	16 741	11 575
Övriga kortfristiga skulder	Not 14911	3 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 126 782	1 072 399
Summa Kortfristiga skulder	25 886 746	45 634 508
Summa Skulder	45 886 746	45 634 508
Summa Eget kapital och skulder	158 998 702	161 781 063



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 966 647	1 213 305
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 045 684	1 045 684
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 045 684	1 045 684
Erhållen ränta	142 468	116 417
Erlagd ränta	-1 061 141	-693 816
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-1 839 637	1 681 589
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-237 363	349 463
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	138 034	198 614
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-99 329	548 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 938 966	2 229 666
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 550 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-35 075	-2 532 396
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 075	-982 396
Årets kassaflöde	-1 974 041	1 247 270
Likvida medel vid årets början	6 613 528	5 366 258
Likvida medel vid årets slut	4 639 487	6 613 528



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabel-tv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 689 280	6 337 844
	Hyror bostäder	1 263 802	1 262 769
	Hyror garage och parkeringsplatser	505 029	489 702
	Hyror förbrukningsbaserad	66	43 853
	Hyror övrigt	65 534	57 168
	Övriga primära intäkter	60 069	45 668
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 583 780	8 237 004
	Avgiftsbortfall	0	-17 601
	Hyresbortfall	-40 972	-75
	<i>Summa</i>	-40 972	-17 676
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 542 808	8 219 328
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	131 745	87 306
	Övriga sekundära intäkter	30 640	106 704
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	162 385	194 010

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-521 858	-662 319
	Snö och halk-bekämpning	-251 160	-463 545
	Reparationer	-496 368	-536 408
	Planerat underhåll	-3 611 346	0
	Försäkringsskador	-270 330	-421 442
	El	-354 215	-388 874
	Uppvärmning	-1 590 551	-1 564 789
	Vatten	-632 499	-515 986
	Sophämtning	-261 463	-266 747
	Fastighetsförsäkring	-229 658	-189 633
	Kabel-TV och bredband	-64 424	-60 104
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-215 280	-209 205
	Förvaltningsavtalskostnader	-449 464	-321 272
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 948 616	-5 600 324
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 104	-12 751
	Administrationskostnader	-23 849	-22 208
	Extern revision	-13 375	-13 035
	Konsultkostnader	-63 500	-71 921
	Medlemsavgifter	-37 890	-35 820
	Föreningsverksamhet	-42 919	-20 058
	Övriga förvaltningskostnader	-123 137	-70 315
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-333 773	-246 109
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	0
	Övriga arvoden	-254 000	-234 300
	Sociala avgifter	-79 767	-73 617
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-343 767	-307 917
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	538	915
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	141 929	115 502
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	142 468	116 417

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 210 137	-693 701
	Övriga räntekostnader	-283	-115
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 210 420	-693 816
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 394 216	125 394 216
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 112 034	40 112 034
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	165 506 250	165 506 250
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 369 025	-9 323 342
	Årets avskrivningar	-1 045 684	-1 045 684
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 414 709	-10 369 025
	<i>Utgående redovisat värde</i>	154 091 541	155 137 225
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	295 000	295 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	695 000	695 000
	<i>Summa</i>	150 990 000	150 990 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 000 000	85 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	85 000 000	85 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 426 697	2 048 750
	Övriga fordringar	165	37
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 426 862	2 048 787
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 387	30 212
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	266 387	30 212

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

3 212 790

4 564 778

*Summa Kassa och bank***3 212 790****4 564 778**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,8%	2025-02-13	4 004 141	37 227
Swedbank	2,74%	2027-10-25	10 000 000	0
Swedbank	3,15%	2025-04-25	10 000 000	0
Swedbank	2,71%	2025-10-24	10 000 000	0
Swedbank	2,66%	2026-10-23	10 000 000	0
			44 004 141	37 227

Långfristig del

20 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

24 004 141

Kortfristig del

24 004 141

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

37 227

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

148 908

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,91%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

911

3 955

*Summa Övriga skulder***911****3 955**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

690 796

658 789

Upplupna räntekostnader

149 279

0

Övriga upplupna kostnader

286 707

413 610

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 126 782****1 072 399**

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARLOS CATALAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:02:08



DANIEL LUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:33:04



ROBIN HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:17:14



ELISABET NORDQVIST LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:10:37



CARINA VICTORIA HÖRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:50:21



ARASH REDSTORM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:29:30



LARS HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:35:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 07:09:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:39:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 07:09:40



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.