

Kallelse till årsstämma 2024

Datum: Onsdag 29 maj 2024

Tid: Kl. 18.00 - 20.30

Plats: Församlingslokalen i S:t Lukas kyrkan, svarvargränd 1 i Kallhäll

Hej!

Samtliga medlemmar är kallade till årsstämma som hålls i församlingslokalen i S:t Lukas kyrkan, Svarvargränd 1 i Kallhäll.

Vi samlas kl. 18 för lättare förtäring med kaffe/te/kall dryck innan stämman **startar 18:30.**

Agenda:

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och revisorssuppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Propositioner och motioner
- 17) Avslutning

En röst per hushåll gäller och kan utövas genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (så som förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud. Kontakta styrelsen i god tid om du behöver hjälp med utförandet av fullmakt.

Välkomna önskar Styrelsen

Proposition 1 från styrelsen



Ändring i föreningens stadgar §32 gällande värmepannor

I föreningens stadgar framgår att kostnaden för värmepanna nummer 2 skall delas mellan den enskilda medlemmen och föreningen. Styrelsen har under verksamhetsåret försökt skapa en arbetsrutin för att hantera hur det praktiskt ska gå till när kostnaden skall delas. Detta har varit en utmaning och styrelsen har inte funnit en ekonomisk, rättvis och försvarbar hantering som är till störst nytta för medlemmar med nuvarande stadgar.

I dagsläget har 57 av 58 hushåll fått panna 1 utbytt. Ingen medlem har erhållit panna 2 än så stadgarna §32 har ännu inte praktiskt tillämpats.

Styrelsen föreslår därför att ansvaret överförs från första utbytet till den enskilda medlemmen och att värmepannan ingår i inre reparation och medlemmens egna ansvar.

Styrelsen föreslår även att frekvens av service ändras till vartannat år och infaller de år föreningsfest ej hålls, men att detta bör stå i föreningens egna föreskrifter och inte i stadgarna för att enklare kunna justeras i framtiden.

Det finns många argument varför delad kostnad var ett olämpligt beslut:

- Endast medlem kan utnyttja ROT-avdrag. Skatteverket har sagt nej till delad faktura tillsammans med ROT-avdrag på vår förfrågan. Det blir i slutändan dyrare för varje medlem att byta panna med nuvarande stadgar.
- Flera medlemmar har tecknat egen pannförsäkring och i flera fall har försäkringsbolagen tagit hela kostnaden när en panna havererat i förtid. Detta innebär att föreningen skall föra register över pannorna över överskådlig tid. Vilket gör det problematiskt ur rättvisesynpunkt då kostnaden för panna 2 kan variera mellan 0% och 100%.
- Värmepannan är en del av det inre underhållet och bör vara varje enskild medlems ansvar. Varje medlem kan fritt välja värmepanna från olika tillverkare.
- Delad kostnad är en administrativ börda för föreningen, medlemmar är föreningen och oavsett om kostnaden tas av föreningen helt eller delvis så är det varje medlem som i slutändan bekostar sin panna.

Den medlem som ännu inte fått panna 1 utbytt kommer föreningen bekosta, resterande 57 hushåll ombesörjer sin egen och framtida värmepanna. Service föreslås vartannat år på föreningens bekostnad. Styrelsen arbetar fram föreskrifter och tar fram ny dokumentation.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar:

- att sista stycket i paragraf §32 stryks ur stadgarna: *"Värmepannor i samtliga hushåll ersätts vid första bytet till 100% enligt tidigare stämmobeslut. Vid andra bytet delar föreningen och den boende 50% vardera på kostnaden för en ny värmepanna. Därefter ligger ansvaret på boende. Från och med första bytet ansvarar den boende själv för reparationer och underhåll av den nya pannan. Brf bistår med årlig service."*
- Värmepanna läggs till i första stycket i §32 i listan med bostadsrättsinnehavarens ansvar.

/Styrelsen

Järfälla 2024-05-05

Årsredovisning

Brf Södra Polhem

769604-5579

Styrelsen för Brf Södra Polhem får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5 |
| - Resultaträkning | 6 |
| - Balansräkning | 7 - 8 |
| - Kassaflödesanalys | 9 |
| - Noter | 10 - 13 |
| - Underskrifter | 13 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Polhem i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Järfälla kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, och marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-02-01 fastigheten Polhem 1:84, Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av 58 lägenheter i småhus fördelade på 10 kedjehus, 32 st parhus samt 16 st radhus.

Lägenhetsfördelning:

20 st 4 rum och kök

28 st 4-5 rum och kök

10 st 5-6 rum och kök

Den totala boytan är 5 812 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 144 316 000 kr varav markvärdet motsvarar 69 600 000 kr och byggnadsvärdet 74 716 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Nabolaget AB anlitar föreningen för diverse fastighetsförvaltning samt projektledning.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek AB, villkor presenteras i not.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Till 2014 år har redovisningsprincipen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll

Styrelsen har under året låtit uppdatera föreningens underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. Årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll rekommenderas göras med 789 000 kr årligen. Framtida ekonomiska åtaganden i form av underhåll kan komma att finansieras med nya lån och höjda årsavgifter.

Värmepannor i samtliga hushåll ersätts vid första bytet till 100%, vid andra bytet delar föreningen och bostadsrättsinnehavaren 50% vardera på kostnaden för ny värmepanna. Därefter ligger ansvaret på bostadsrättshavaren. Från och med första bytet av värmepanna ansvarar bostadsrättshavaren för reparationer och underhåll av värmepannan. Föreningen bistår med årlig service.

Målning av husens fasader gjordes senast år 2014 och slutfördes 2015. Det kan bli aktuellt att måla om åren 2026-2027.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-18 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|------------|
| Patricia Fakhouri | Ordförande |
| Johan Sterne | Ledamot |
| Henrik Ekman | Ledamot |
| Jennyca Imner Nicolau | Suppleant |
| Nathalie Berne | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

| | |
|-----------------|-----------|
| Göran Andersson | Ordinarie |
|-----------------|-----------|

Valberedning

Ulrika Mörtberg
Paula Sjöblom

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-16.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen beslutade i november 2023 att höja årsavgiften med 7%. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade räntekostnader.

Föreningen har 103 (102) medlemmar fördelade på 58 lägenheter.
5 medlemmar har tillkommit och 4 har lämnat föreningen under året.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (6) överlåtelse skett till ett snittpris på 35 960 (41 022) kr/kvm. Inga lägenheter har hyrts ut i andra hand. Under året har föreningen inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

| År | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 3 784 | 3603 | 3603 | 3603 | 3603 |
| Årets resultat, tkr | 436 | 596 | 177 | 432 | 292 |
| Soliditet, % | 54 | 54 | 53 | 51 | 50 |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr | 651 | 620 | 620 | 620 | 620 |
| Skuldsättning/kvm, kr | 5 704 | 5790 | 5876 | 5962 | 6220 |
| Sparande/kvm, kr | 340 | | | | |
| Räntekänslighet, % | 8,76 | 9,34 | 9,48 | | |
| Energikostnad/kvm, kr* | 45 | | | | |
| Eget kapital, tkr | 41 243 | 40807 | 40211 | 40034 | 39602 |
| Taxeringsvärde, tkr | 144 316 | 144316 | 132268 | 132268 | 132268 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde, % | 22,97 | 23,32 | 23,66 | 26,2 | 27,33 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,49 | 0,49 | 1,17 | 1,35 | 1,33 |
| Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 |
| lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr | 40 | 41 | 41 | 21 | 48 |
| Antal överlåtelse, bostäder | 3 | 6 | 6 | 4 | 2 |
| Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr | 35 960 | 41022 | 40911 | 35266 | 31579 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten per kvadratmeter total yta. Hushållsel och uppvärmning ingår inte i årsavgiften.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 35 322 254 | 2 307 746 | 1 802 931 | 778 255 | 595 758 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 595 758 | -595 758 |
| Förändring av fond yttre underhåll | | | 264 000 | -264 000 | |
| Årets resultat | | | | | 435 963 |
| Belopp vid årets utgång | 35 322 254 | 2 307 746 | 2 066 931 | 1 110 013 | 435 963 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 110 013 |
| Årets resultat | 435 963 |
| <i>Summa</i> | <i>1 545 976</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|--|------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 789 000 |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | -530 563 |
| Balanseras i ny räkning | 1 287 539 |
| <i>Summa</i> | <i>1 545 976</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 783 624 | 3 603 480 |
| Övriga rörelseintäkter | | – | 5 165 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 783 624 | 3 608 645 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3, 4, 5, 6, 7, 8 | -2 228 721 | -1 824 198 |
| Personalkostnader | 6, 7 | -25 293 | -11 361 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 011 500 | -1 011 500 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 265 514 | -2 847 059 |
| Rörelseresultat | | 518 110 | 761 586 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 81 460 | 949 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -163 607 | -166 777 |
| Summa finansiella poster | | -82 147 | -165 828 |
| Resultat efter finansiella poster | | 435 963 | 595 758 |
| Resultat före skatt | | 435 963 | 595 758 |
| Årets resultat | | 435 963 | 595 758 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 70 766 187 | 71 777 687 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>70 766 187</i> | <i>71 777 687</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 70 766 187 | 71 777 687 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 10 | 525 604 | 497 030 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 67 809 | 35 990 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>593 413</i> | <i>533 020</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 4 524 353 | 3 562 458 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>4 524 353</i> | <i>3 562 458</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 117 766 | 4 095 478 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 75 883 953 | 75 873 165 |

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget Kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 35 322 254 | 35 322 254 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 307 746 | 2 307 746 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 066 931 | 1 802 931 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>39 696 931</i> | <i>39 432 931</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 110 013 | 778 255 |
| Årets resultat | | 435 963 | 595 758 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>1 545 976</i> | <i>1 374 013</i> |
| Summa eget kapital | | 41 242 907 | 40 806 944 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | | – | 33 150 150 |
| Summa långfristiga skulder | | – | 33 150 150 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | 12 | 33 150 150 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 12 403 | 19 539 |
| Skatteskulder | | 1 053 338 | 1 009 084 |
| Övriga skulder | | 26 594 | 19 568 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 398 561 | 367 880 |
| Summa kortfristiga skulder | | 34 641 046 | 1 916 071 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 75 883 953 | 75 873 165 |

KASSAFLÖDESANALYS

1

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 518 110 | 761 586 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | | |
| - Avskrivningar | 1 011 500 | 1 011 500 |
| Erhållen ränta | 81 460 | 949 |
| Erlagd ränta | -163 607 | -166 777 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>1 447 463</i> | <i>1 607 258</i> |
| | | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar | -60 393 | 118 339 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder | -425 175 | 10 068 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 961 895 | 1 735 665 |
| | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Utbetalning, amortering av lån | -500 000 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -500 000 | -500 000 |
| | | |
| Årets kassaflöde | 461 895 | 1 235 665 |
| | | |
| Likvida medel vid årets början | 3 562 458 | 2 326 793 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 024 353 | 3 562 458 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

| | Procent | År |
|--------------------|---------|----|
| Byggnader och mark | 1,47 | 68 |

| Not 2 Nettoomsättning | 2023 | 2022 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 783 624 | 3 603 480 |
| Summa | 3 783 624 | 3 603 480 |

I årsavgiften ingår bl.a kostnader för vatten, TV, bredband och telefoni samt parkeringsplats.

| Not 3 Löpande reparationer och underhåll | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Reparation bostad | – | 15 000 |
| Rep egna lokaler | 78 810 | – |
| Värmepumpar | 77 201 | 70 339 |
| Ventilation | – | 2 573 |
| Planteringar, träd och buskar | 17 750 | 21 800 |
| Summa | 173 761 | 109 712 |

| Not 4 Planerat underhåll | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Dörrar | 78 775 | – |
| Värmeanläggning | – | 233 000 |
| Fasader | 145 800 | – |
| Markinventarier | 36 520 | – |
| Lekytor | 16 537 | – |
| Tak | 252 931 | – |
| Summa | 530 563 | 233 000 |

| Not 5 | Driftkostnader | 2023 | 2022 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetsel | 17 577 | 23 918 |
| | Vatten och avlopp | 263 949 | 255 861 |
| | Avfallshantering | 174 979 | 164 333 |
| | Fastighetsförsäkring | 151 689 | 135 817 |
| | Kabel-TV | 64 347 | 39 387 |
| | Snöröjning | 65 072 | 65 719 |
| | Fastighetskötsel | 18 144 | 14 583 |
| | Summa | 755 757 | 699 618 |
| Not 6 | Övriga rörelsekostnader exklusive arvoden | 2023 | 2022 |
| | Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 11 145 | 11 745 |
| | Kostnader för släpkärra | 562 | 7 886 |
| | Kreditupplysningar | 1 250 | 2 000 |
| | Post och telefon | 5 440 | 5 440 |
| | Konsultarvode | – | 1 688 |
| | Revisionsarvode | 21 500 | 18 625 |
| | Föreningsstämma / medlemsmöten / styrelsemöten | 8 456 | 83 912 |
| | Ekonomisk förvaltning | 77 000 | 83 824 |
| | Avgifter Bolagsverket | 800 | 800 |
| | Uppdatering av underhållsplan | 8 750 | – |
| | Bankkostnader | 3 009 | 3 096 |
| | Övriga främmande tjänster | 11 578 | 12 000 |
| | Summa | 149 490 | 231 016 |
| Not 7 | Styrelsearvoden och personalkostnader | 2023 | 2022 |
| | Styrelsearvoden | 80 504 | 36 160 |
| | Sociala avgifter | 25 293 | 11 361 |
| | Summa | 105 797 | 47 521 |
| Not 8 | Fastighetsavgift | 2023 | 2022 |
| | Fastighetsavgift | 538 646 | 514 692 |
| | Summa | 538 646 | 514 692 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 87 400 000 | 87 400 000 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 87 400 000 | 87 400 000 |
| | Ingående avskrivningar | -15 622 313 | -14 610 813 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -1 011 500 | -1 011 500 |
| | Utgående avskrivningar | -16 633 813 | -15 622 313 |
| | Redovisat värde | 70 766 187 | 71 777 687 |

| Not 10 | Övriga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|-------------------|----------------|----------------|
| | Skattekonto | 525 604 | 497 030 |
| | Summa | 525 604 | 497 030 |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|---------------|---------------|
| | Nabolaget | – | 4 536 |
| | ABJ Boförvaltning | 21 110 | 20 610 |
| | Tele 2 | 32 924 | 10 844 |
| | Nordea | 13 775 | – |
| | Summa | 67 809 | 35 990 |

| Not 12 | Långfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|-------------|-------------------|
| | Nordea Hypotek AB, Ränta 0,49%, villkorsändras 2024-09-18 | 33 150 150 | 33 650 150 |
| | Avgår: kortfristig del | -33 150 150 | -500 000 |
| | Summa | 0 | 33 150 150 |

Med anledning av att föreningen har ett lån om 33.150.150 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån, föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som tala för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Upplupna räntekostnader | 4 061 | 4 580 |
| | Förutbetalda årsavgifter | 301 607 | 321 300 |
| | Upplupna styrelsearvoden | 37 204 | – |
| | Upplupna sociala avgifter | 11 689 | – |
| | Upplupet revisionsarvode | 19 000 | 17 000 |
| | Övriga interimsskulder | 25 000 | 25 000 |
| | Summa | 398 561 | 367 880 |

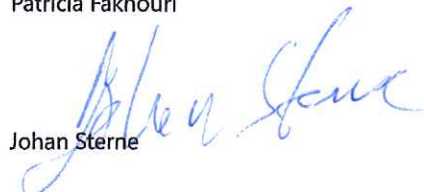
| | | | |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 14 | Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 50 070 000 | 50 070 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 50 070 000 | 50 070 000 |

UNDERSKRIFTER

Järfälla 8 / 2 -2024


Patricia Fakhouri


Henrik Ekman


Johan Sterne

Min revisionsberättelse har lämnats 12/3 2024



Göran Andersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Polhem i Järfälla
Org.nr 769604-5579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Polhem i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Polhem i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Danderyd 2024-03-12



Göran Andersson
Godkänd revisor