



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Poleraren i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Poleraren i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-2726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejslaren 6	1967-01-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	135
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 242
11	garageplatser	165
4	p-platser	0
Totalt 34 objekt		1 542

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Grönkvist	Ordförande
Kjell Gabrielsson	Ledamot
Ann-Catrine Gabrielsson	Ledamot
Anna-Karin Grönkvist	Ledamot
Jonny Ström	Ledamot
Mikael Hansson	Ledamot
Susanne Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Grönkvist, Johnny Ström samt Mikael Hansson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Gabrielsson, Jonny Ström, Jan-Erik Grönkvist och Mikael Hansson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anna-Karin Grönkvist (sammankallande) och Kerstin Norlén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har 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 2024-04-12.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Montage av laddstolpe för elbil. 2 st stolpar med motorvärmarruttag
2021	Diverse reparationsarbeten
2023	Byte av entrédörrar. Besiktning balkonger (Projektledarbyrån). Inget fel på hållfastheten. Lagning av betong efter besiktning. Indragning av fiber till Fastigheten. Upprustning Av våran lokal.
2024	Inköp av skåp till sorteringskärl. Besiktning skyddsrum samt komplettering av utrustning. Byte av sprinkler i tvättstugan vid Brandskydd service.

Årtal	Åtgärd
2025-26	OVK-besiktning samt ev byte av värmeväxlare
2027	Översyn av balkonger samt fasadputs

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	156	220	173	171
Skuldsättning, kr/kvm	2 019	2 122	2 225	2 392	2 708
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 507	2 635	2 736	2 891	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	231	228	205	208	234
Årsavgifter, kr/kvm	1 003	940	895	877	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	93	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	818	795	773	740	816
Nettoomsättning, tkr	1 262	1 208	1 192	1 141	1 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	124	231	161	129
Soliditet, %	33	33	30	27	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av

nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

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).

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

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt underhållskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3,3%:s höjning . 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	156 800	0	0	156 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	719 116	0	-35 888	683 228
S:a bundet eget kapital, kr	875 916	0	-35 888	840 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	823 031	124 165	35 888	983 085
Årets resultat, kr	124 165	-124 165	-22 547	-22 547
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	947 196	0	13 341	960 538
S:a eget kapital, kr	1 823 112	0	-22 547	1 800 566

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75.000 kr samt ianspråktagande skett med 110.888 kr

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	947 197
Årets resultat, kr	-22 547
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 888
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	960 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	960 538
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 261 970	1 208 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 296
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 261 970	1 226 411
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-765 553	-727 773
Underhåll enligt plan	Not 5	-110 888	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-108 946	-110 482
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 800	-70 900
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-116 205	-116 205
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 170 393	-1 025 360
RÖRELSERESULTAT		91 577	201 051
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		681	343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 805	-77 229
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-114 124	-76 886
ÅRETS RESULTAT		-22 547	124 165



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 912 137	5 028 342
Summa materiella anläggningstillgångar		4 912 137	5 028 342
Summa anläggningstillgångar		4 912 137	5 028 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 313
Avräkningskonto HSB		415 058	515 666
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	12 062	11 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	48 335	42 628
Summa kortfristiga fordringar		475 455	571 331
Kassa och bank			
Kassa		659	659
Summa kassa och bank		659	659
Summa omsättningstillgångar		476 114	571 990
SUMMA TILLGÅNGAR		5 388 251	5 600 332

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

156 800

156 800

Fond för yttre underhåll

683 228

719 116

Summa bundet eget kapital

840 028

875 916

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

983 085

823 031

Årets resultat

-22 547

124 165

Summa fritt eget kapital

960 538

947 197

Summa eget kapital**1 800 566****1 823 113**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 766 679

1 087 500

Summa långfristiga skulder

2 766 679

1 087 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

346 601

2 184 964

Medlemmarnas inre fond

Not 13

176 446

179 834

Leverantörsskulder

50 025

65 100

Aktuell skatteskuld

Not 14

5 824

8 803

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

242 111

251 018

Summa kortfristiga skulder

821 006

2 689 720

Summa skulder**3 587 685****3 777 220****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****5 388 251****5 600 332**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	91 577	201 051
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	116 205	116 205
	207 782	317 256
Erhållen ränta	681	343
Erlagd ränta	-115 251	-74 262
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	93 212	243 338
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 731	-16 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-29 905	262 111
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	58 576	488 866
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-159 184	-372 453
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-159 184	-372 453
ÅRETS KASSAFLÖDE	-100 608	116 413
Likvida medel vid årets början	516 325	399 911
Likvida medel vid årets slut	415 717	516 324
	-100 608	116 413

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 225 620	1 167 216
Årsavgift el	20 624	0
Hysesintäkt lokaler	4 200	4 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 870	31 370
Konsumtionsavgift el	0	23 103
Avsatt till inre fond	-20 400	-20 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 056	2 626
	1 261 970	1 208 115
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv/ bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	18 296
	0	18 296
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-41 995	-25 793
El	-57 972	-54 553
Uppvärmning	-230 332	-235 299
Vatten	-67 143	-61 166
Renhållning	-27 710	-25 518
TV, bredband, iptelefoni	-13 722	-16 144
Serviceavtal	-19 165	-10 709
Förvaltningskostnader	-211 694	-226 754
Försäkringar	-21 128	-18 432
Fastighetsskatt	-32 082	-32 082
Övriga driftskostnader	-42 611	-21 323
	-765 553	-727 773
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Uppgradering IMD	-14 375	0
Förvaring för sophantering	-96 513	0
	-110 888	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 750	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-64 092	-61 248
Kostnader överlåtelse och panter	-2 005	-3 676
Föreningsverksamhet	-3 210	-6 231
Konsulter	0	-7 926
Förbrukningsinventarier	-8 490	0
Medlemsavgifter HSB	-13 400	-13 400
	-108 946	-110 482
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-43 000	-42 500
Vicevärdsarvode	-20 000	-20 000
Sociala avgifter	-5 800	-8 400
	-68 800	-70 900
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-116 205	-116 205
	-116 205	-116 205

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 323 002

6 323 002

Ingående anskaffningsvärde mark

165 000

165 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 488 002

6 488 002

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 459 660

-1 343 455

Årets avskrivningar byggnader

-116 205

-116 205

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 575 865

-1 459 660

Utgående redovisat värde

4 912 137

5 028 342

Redovisade värden byggnader

4 747 137

4 863 342

Redovisade värden mark

165 000

165 000

Fastighetsbeteckning: Mejslaren 6

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1970

8 200 000

2 328 000

10 528 000

10 528 000

Lokaler

14 000

334 000

348 000

348 000

8 214 000

2 662 000

10 876 000

10 876 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

4 434 000

4 434 000

Summa ställda säkerheter

4 434 000

4 434 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

9 125

8 924

Övriga kortfristiga fordringar

2 937

2 801

12 062

11 725

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	23 489	21 128
Tele 2	4 039	1 609
HSB	17 826	17 446
Övrigt	2 981	2 445
	48 335	42 628

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		4,15%	2025-01-28	213 269	25 852
Swedbank		4,41%	2027-05-25	1 087 500	50 000
Swedbank		4,29%	2026-05-25	1 812 511	83 332
				3 113 280	159 184
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 766 679
Nästa års amortering av långfristig skuld					133 332
Lån som ska konverteras inom ett år					213 269
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					346 601
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					636 736
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 317 360
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	179 834	173 063
Avsättning	20 400	20 400
Uttag	-23 789	-13 629
	176 446	179 834

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 854	8 803
Slutskatteskuld föregående år	2 970	0
	5 824	8 803

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	6 677	8 091
Upplupna räntekostnader	7 867	8 313
Förutbetalda årsavgifter och hyror	110 481	107 206
El, Fjärrvärme, Vatten	37 874	40 577
Upplupet revisionsarvode	17 500	17 000
Upplupna arvoden	41 250	45 750
Övrigt	20 462	24 081
	242 111	251 018

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Karin Grönkvist.....
Ann-Catrine Gabrielsson.....
Jan-Erik Grönkvist.....
Jonny Ström.....
Kjell Gabrielsson.....
Mikael Hansson.....
Susanne Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Poleraren i Sandviken , org.nr. 785500-2726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Poleraren i Sandviken 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. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker 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 HSBs Brf Poleraren i Sandviken 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 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.

Sundsvall den / 2025

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Poleraren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ERIK GRÖNKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:52:42



ANNA-KARIN GRÖNKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:35:44



JONNY STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:25:23



MIKAEL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 06:40:43



SUSANNE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:06:14



MARY ANN-CHATRINE

GABRIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:47:58



KJELL ARNE GABRIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:45:23



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:45:55



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:21:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Poleraren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:47:26



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:25:47



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 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 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.