



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Polstjärnan i Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557446566124



Signerat TÅ, HN, TA, MJK, MH, OH, RO, PH

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Polstjärnan med säte i Gävle (org.nr 716413-3584) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens 44:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Gävle Andersberg 32:1, byggd år 1978 i vilken man upplåter lägenheter i form av radhus. Bostadsrättsföreningen är ett privathotellföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
95	lägenheter (bostadsrätt)	10 708
5	föreningslokaler	550
97	garage	
42	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020, för att minimera antalet fysiskt närvarande på stämman på grund av Covid-19 pandemin så skedde den via poströstning. 38 medlemmar deltog varav 4st fysiskt. Stämman behandlade stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 96 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tomas Åberg	ordförande
Thomas Axman	vice ordförande
Mattias Kjellin	sekreterare
Olle Hjelte	ledamot
Henrik Nilsson	ledamot
Malin Hemgren	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anna Englund	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olle Hjelte ledamot, Mattias Kjellin ledamot samt suppleanten Anna Englund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmateknare, Tomas Åberg, Thomas Axman, Olle Hjelte och Mattias Kjellin, två i förening.

Revisorer, P-O Hammarlund med Ulla Ejemar som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning, delegerat till styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts HSB Södra Norrland och vicevärd ekonomi, Tomas Åberg.

Vicevärd fastighet, Thomas Axman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Återhållsamt och anpassat pga Covid-19 pandemin. Städdagar under vår och höst.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning.

Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats från 2020-01-01. Den retroaktiva rättelsen gällande 2018 och 2019 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 416 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning, revidering och uppdatering av underhållsplan utfördes under hösten 2020.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Renovering av bastun Renovering av terrassräcken och balkonger Renovering av radhusens förråd Målning av sophusen
2015	Målning av terrassräcken och balkonger Målning av radhusens förråd Renovering av linbanan i parken Installation av vakumavgasare för minimering av luft i värmesystemet
2016	Målning av fönstren på radhusens förråd Målning av dörrarna och fönstren på terrasserna. Byte av huvudventilerna för varm- och kallvatten, husgrupp och lgh:er.
2017	Målning av alla takkupfönster. Målning av fönster med färgade fönsterkarmar Nytt tak på motionshuset Nytt tak på garagelängor Ny belysning garagelängor

2018	Slutfört/färdigställt målningsprojekt från 2017 Målning av trädetaljer i anslutning till taken, t ex vindskivor Dräneringsåtgärder på suterränghuset, C-gruppen.
2019	Slutfört/färdigställt målningsprojekt från 2018.
2020	Utemiljö, samtliga träd infart utdömda och borttagna. Gemensam park, gallring av buskar och träd. Målning av skyddsrum. Renovering av balkonger och terrasser.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021 -	Utemiljön, förnyelse och förnygring. Fastighetsnät, utredning av prestanda för beslut om åtgärd/byte.
2022-	Tak, takkupor, terrasser, utredning av standard för åtgärd/byte. Utemiljön, förnyelse och förnygring.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes från den 1 januari 2020 med 3%.

I budget för 2021 ingår 387 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5% för år 2021.

Årsavgiften är efter det i genomsnitt 489 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Föreningens ekonomi bedöms vara fortsatt god.

Penningplaceringar och lån ses kontinuerligt över.

Många års något moderata underhåll/utveckling har förvisso gett föreningen en god kassa men också en utmaning i att bibehålla gott skick samt utveckla oss i framtiden.

För att fortsättningsvis kunna säkra god standard på fastigheter och utemiljöer samt möta framtida utmaningar med en trygg ekonomisk stabilitet så ser styrelsen ett fortsatt behov av framtida gradvist ökande årsavgifter.

Medlemsinformation

Av föreningens 95 bostadsrättslägenheter har under året 7 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 472	5 451	5 225	5 077	5 075
Rörelseresultat i tkr	490	120	-1 194	164	352
Resultat efter finansiella poster i tkr	203	-131	-1 375	9	181
Balansomslutning i tkr	26 466	27 046	27 261	28 653	28 981
Soliditet %	19	18	18	22	22
Årsavgift/kvm* i kr	466	452	435	418	418
Driftskostnad/kvm i kr	329	354	378	305	322
Räntekostnad/kvm i kr	27	24	18	16	18
Bankskuld/kvm i kr	1 800	1 831	1 862	1 893	1 925

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 966 100	0	1 261 297	-230 526	-131 167
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-131 167	131 167
Innevarande års avs/dis			321 954	-321 954	
Årets resultat					202 823
Belopp Vid årets slut	3 966 100	0	1 583 251	-683 647	202 823

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 261 297
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	416 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-94 046
Fondbehållning vid årets slut:	1 583 251

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-683 647
Årets resultat	202 823
Summa	-480 825

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning -480 825

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 472 401	5 451 498
Summa rörelseintäkter		5 472 401	5 451 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 702 978	-3 981 459
Övriga externa kostnader	Not 4	-382 626	-397 305
Underhåll enligt plan	Not 5	-94 046	-169 900
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-184 728	-165 707
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-618 053	-617 083
Summa rörelsekostnader		-4 982 431	-5 331 453
Rörelseresultat		489 970	120 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 913	19 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 341	-270 459
Övriga finansiella poster	Not 8	-720	-540
Summa finansiella poster		-287 148	-251 212
Årets resultat		202 823	-131 167

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 325 593	22 936 179
Inventarier och installationer	Not 10	12 086	19 552
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 337 679</u>	<u>22 955 732</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 337 679</u>	<u>22 955 732</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 276	10 583
Avräkningskonto HSB		1 415 771	1 374 902
Övriga kortfristiga fordringar		60 634	54 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	238 306	260 489
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 716 987</u>	<u>1 700 761</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	959 606	947 757
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>959 606</u>	<u>947 757</u>
Kassa		3 294	1 179
Bank	Not 13	1 448 461	1 440 567
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 451 755</u>	<u>1 441 746</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 128 348</u>	<u>4 090 264</u>
Summa tillgångar		<u>26 466 027</u>	<u>27 045 996</u>

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 966 100	3 966 100
Fond för yttre underhåll		1 583 251	1 261 297
Summa bundet eget kapital		5 549 351	5 227 397
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-683 647	-230 526
Årets resultat		202 823	-131 167
Summa fritt eget kapital		-480 825	-361 693
Summa eget kapital	Not 14	5 068 526	4 865 704
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 266 594	20 616 594
Medlemmarnas inre fond	Not 16	9 202	9 202
Leverantörsskulder		275 983	513 212
Aktuell skatteskuld	Not 17	130 268	313 273
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	102	9 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	715 352	718 166
Summa kortfristiga skulder		21 397 501	22 180 292
Summa skulder		21 397 501	22 180 292
Summa eget kapital och skulder		26 466 027	27 045 996

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	202 823	-131 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	618 053	617 083
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	820 876	485 916
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 643	-24 512
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-432 791	265 809
Kassaflöde från löpande verksamhet	412 728	727 213
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-8 688
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-8 688
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-350 000
Årets kassaflöde	62 728	368 525
Likvida medel vid årets början	3 764 405	3 395 880
Likvida medel vid årets slut	3 827 133	3 764 405

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 21 163 623 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 989 420	4 844 268
	Årsavgift el	318 878	439 062
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	142 500	142 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 403	21 618
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 200	4 050
		5 472 401	5 451 498
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-501 123	-748 122
	Ventilationsrensning	0	-5 500
	El	-442 418	-477 333
	Uppvärmning	-1 138 306	-1 154 272
	Vatten	-300 285	-249 250
	Renhållning	-301 434	-292 628
	TV, bredband, iptelefoni	-36 765	-36 316
	Obligatoriska besiktningar	0	-1 491
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-159 024	-186 329
	Försäkringar	-154 763	-146 696
	Fastighetsskatt	-659 743	-656 593
	Övriga driftskostnader	-9 116	-26 929
		-3 702 978	-3 981 459
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 400	-9 358
	Förvaltningskostnader	-178 452	-186 588
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 374	-23 484
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-142 500	-142 500
	Förbrukningsinventarier	0	-3 125
	Medlemsavgifter HSB	-31 900	-32 200
	Kundförluster m m	0	-50
		-382 626	-397 305
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Målningsarbeten, 2020	-94 046	0
	Nya sandlådor, 2019	0	-169 900
		-94 046	-169 900

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-92 365	-96 140
	Löner för anställda	-2 100	-2 500
	Vicevärdsarvode	-27 000	-25 000
	Övriga arvoden	-18 260	0
	Revisionsarvode	-3 520	-3 520
	Sociala avgifter	-41 483	-38 547
		-184 728	-165 707
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-610 586	-610 586
	Inventarier	-7 467	-6 497
	Summa avskrivningar	-618 053	-617 083
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter låneavier	-720	-540
		-720	-540

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 294 900	29 294 900
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 688 000	2 688 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 982 900	31 982 900
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 046 721	-8 436 135
	Årets avskrivningar byggnader	-610 586	-610 586
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 657 307	-9 046 721
	Utgående bokfört värde	22 325 593	22 936 179
	Bokförda värden byggnader	19 637 593	20 248 179
	Bokförda värden mark	2 688 000	2 688 000

Fastighetsbeteckning: Andersberg 32:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1978	62 388 000	25 745 000	88 133 000	88 133 000
		62 388 000	25 745 000	88 133 000	88 133 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	271 059	262 371
	Årets investeringar	0	8 688
	Utgående anskaffningsvärden	271 059	271 059
	Ingående avskrivningar	-251 507	-245 010
	Årets avskrivningar	-7 467	-6 497
	Utgående avskrivningar	-258 973	-251 507
	Utgående bokfört värde	12 086	19 552

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	177 416	154 763
	Förutbetalt HSB avtal	16 043	15 681
	Förutbetalt Com Hem	9 222	9 162
	Förutbetalt Telenor	35 625	35 625
	Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	45 258
		238 306	260 489

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar		
Marginalen fasträntekonto	959 606	947 757
	959 606	947 757

Not 13 Bank		
Swedbank företagskonto	9	9
Resursbank fasträntekonto	955 747	950 032
SBAB-konto	316 267	315 321
Marginalen sparkonto	29 248	29 074
Collector sparkonto	147 190	146 131
	1 448 461	1 440 567

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 966 100	0	1 261 297	-230 526	-131 167
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-131 167	131 167
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			416 000	-416 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-94 046	94 046	
Årets Resultat					202 823
Belopp vid årets utgång	3 966 100	0	1 583 251	-683 647	202 823

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,62%	2021-01-28	5 000 000	0
Swedbank		1,62%	2021-01-28	2 700 000	350 000
Swedbank		1,35%	2021-03-28	6 566 594	0
Swedbank		1,35%	2021-03-28	6 000 000	0
				20 266 594	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	18 516 594

Föreningens samtliga lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	25 960 000	25 960 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	25 960 000	25 960 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	9 202	9 202
	9 202	9 202
Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	130 268	313 273
	130 268	313 273
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	102	9 845
	102	9 845
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	39 000	34 815
Upplupen el	60 902	54 749
Upplupna sociala avgifter	12 254	10 939
Upplupen värme	135 687	135 388
Upplupna räntekostnader	18 399	19 653
Upplupen revision	10 550	9 400
Upplupen renhållning	7 038	4 970
Övriga upplupna kostnader	6 201	66 785
Förutbetalda årsavgifter och hyror	425 321	381 467
	715 352	718 166

____/____ 2021

.....
Henrik Nilsson

.....
Malin Hemgren

.....
Mattias Jonsson Kjellin

.....
Olle Hjelte

.....
Thomas Axman

.....
Tomas Åberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Per-Ove Hammarlund
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Polstjärnan i Gävle, org.nr. 716413 - 3584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Polstjärnan i Gävle för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Polstjärnan i Gävle för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Gävle

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

P-O Hammarlund
Av föreningen vald revisor