



Årsredovisning 2024

HSB Brf Polaris Svedala



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4661 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 3:2	1955-07-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 m²
13	lokaler (hyresrätt)	116
2	förråd	0
8	garageplatser	0
20	p-platser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 968
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	154
Totalt 98 objekt		3 238

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 35 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Nilsson	Ordförande	2012-06-25	
Ann-Christine Munoz	Ledamot	2005-07-14	
Lena Nilsson	Ledamot	2016-06-20	
Margareta Holmqvist	Ledamot	2019-07-04	
Kerstin Hammerin	Ledamot	2012-06-25	
Thomas Hedin	Ledamot	2020-07-07	2024-09-10
Charlotte Morin	Ledamot	2024-09-10	
André Larsson	Ledamot	2017-07-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Nilsson, André Larsson, Charlotte Morin, Margareta Holmqvist och Ann-Christin Munoz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christine Munoz, Kerstin Hammerin, Håkan Nilsson och André Larsson.

Revisorer har varit: Dennis Bengtsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Odhner (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

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.

Föreningen har under året gjort en statusbesiktning av ett antal av fastighetens balkonger. Besiktningen visade att det inte fanns något att anmärka. Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts. Resultatet visade att övervägande delen av lägenheterna inte hade en kolfilterfläkt installerad vilket föreningen fick en anmärkning på och ett krav på ombesiktning. Föreningen har därför, med hjälp av HSB Malmös fastighetsskötare, installerat kolfilterfläktar i samtliga lägenheter. Installationen har bekostats av föreningen.

Ränteläget under året har varit fortsatt högt och kostnaderna för uppvärmning, el och vatten är fortsatt höga. Årets kostnadsökningar har inneburit att iordningsställandet av planerad utökning av parkeringsplatser har fortsatt satts på paus under 2024.

Styrelsen fortsätter det kontinuerliga miljöarbetet. Vi investerar i energisnål & närvarostyrd belysning för att dra ner på el-konsumtionen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av tillsammans med representant från HSB Malmö 2023-11-16. Ingen stadenlig besiktning gjordes under 2024 förutom en statusbesiktning av några balkonger.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 017 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den upprättade budgeten för 2025 visade ett höjningsbehov med fem procent av månadsavgiften och styrelsen beslöt därför att höja månadsavgifterna med fyra procent från och med 2025-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 347 740 kr. Under året har föreningen amorterat 170 100 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 96 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen lån med rörlig ränta och bundna lån med olika bindningstider.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Relining av samtliga avloppsstammar
2021	Underarbete och ny marksten samtliga hårdgjorda ytor
2021	Gruppavtal för bredband och digital-TV
2019	Nya entrédörrar med automatisk dörröppning till näringsidkarna
2018	Installerat brandskyddssystem med systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2016	Digitalt passagesystem med bokning av tvättid digitala informationstavlor
2015	Byte av samtliga tak, fönster och putsning av delar av fasaden
2015	Montering av solceller på fastigheten med adress Långgatan 39
2013	Stora delar av plantering framför fastigheten Bökebergsgatan ersattes med gräs och träd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2032	Byte av termostater och radiatorer
2034	Omfogning av fasad och byte av balkongkasett

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 61.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	25	112	280	139	200
Skuldsättning, kr/kvm	5 049	5 101	3 917	3 957	4 359
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 236	5 565	4 273	4 317	4 360
Räntekänslighet, %	5	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	347	296	296	216	265
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	969	911	859	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	83	85	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 036	1 070	988	885	870
Nettoomsättning, tkr	3 343	3 177	2 910	2 650	2 608
Resultat efter finansiella poster, tkr	-804	-168	300	-182	-34
Soliditet, %	15	18	22	21	22

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

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 räntekostnader samt löpande underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 550 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 25 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 % .

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	77 270	0	0	77 270
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 965 109	0	10 862	1 975 971
S:a bundet eget kapital, kr	2 042 379	0	10 862	2 053 241
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 924 218	-168 178	-10 862	1 745 178
Årets resultat, kr	-168 178	168 178	-803 514	-803 514
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 756 040	0	-814 376	941 664
S:a eget kapital, kr	3 798 419	0	-803 514	2 994 905

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 138 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	1 756 040
Årets resultat, kr	-803 514
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 138
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	941 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	941 664
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning	2	3 342 591	3 177 340
Övriga intäkter	3	12 033	288 614
		3 354 624	3 465 954

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-239 790	-115 693
Planerat underhåll	5	-87 138	-55 068
Fastighetsavgift/skatt		-99 300	-100 307
Driftskostnader	6	-1 802 786	-1 635 997
Övriga kostnader	7	-268 679	-255 224
Personalkostnader	8	-215 644	-192 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 043	-729 127
		-3 511 380	-3 084 261

Rörelseresultat**-156 756 381 693****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 544	12 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 302	-562 123
		-646 758	-549 872

Årets resultat**-803 514 -168 178**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 603 838	19 401 881
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	62 153
		18 603 838	19 464 034
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 604 338	19 464 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 828
Avräkningskonto HSB Malmö		739 817	347 219
Övriga fordringar	12	22 270	18 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 373	87 422
		855 460	459 285
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14, 15	500 005	1 000 005
		500 005	1 000 005
Summa omsättningstillgångar		1 355 465	1 459 290
SUMMA TILLGÅNGAR		19 959 803	20 923 824

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 270	77 270
Fond för yttre underhåll	16	1 975 971	1 965 109
		2 053 241	2 042 379
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 745 178	1 924 218
Årets resultat		-803 514	-168 178
		941 664	1 756 040
Summa eget kapital		2 994 905	3 798 419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 410 500	14 932 250
Summa långfristiga skulder		9 410 500	14 932 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	6 937 240	1 585 590
Leverantörsskulder		143 603	130 242
Aktuella skatteskulder		8 374	8 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	465 181	468 949
Summa kortfristiga skulder		7 554 398	2 193 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 959 803	20 923 824

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-803 514

-168 178

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

798 043

729 127

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-5 471****560 949****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

-5 795

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 572

-16 185

Förändring av leverantörsskulder

0

-911 663

Förändring av kortfristiga skulder

9 593

82 866

Kassaflöde från den löpande verksamheten**550****-289 828****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

62 153

-3 567 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten**62 153****-3 567 500****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

4 005 000

Amortering av lån

-170 100

-170 100

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-170 100****3 834 900****Årets kassaflöde****-107 397****-22 428****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 347 219

1 369 647

Likvida medel vid årets slut**1 239 822****1 347 219**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 54 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,40 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Egna bostadsrätter

Bostadsrättslagen 6 kap. 11§ står det "Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlätas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra". Utifrån detta är tolkningen att egenägda lägenheter per definition är kortfristiga.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 789 988	2 658 570
Hysesintäkter	324 516	302 315
IMD El moms	164 487	152 855
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	63 600	63 600
	3 342 591	3 177 340

I årsavgifter ingår kostnader för vatten, värme, bredband och el. El IMD och bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	11 032	15 670
Bränsleavgifter - biogas återbäring 2023	0	106 377
Försäljning egenproducerad el solceller	362	858
Andrahandsuthyrning	0	12 371
Övriga intäkter ej moms	639	5 657
Erhållna bidrag - Elstöd	0	147 681
	12 033	288 614

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	656	7 176
Löpande UH av gemensamma utrymmen	49 101	3 000
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	18 031	18 469
Löpande UH av installationer	0	619
Löpande UH, VA/sanitet	1 156	4 808
Löpande UH, värme	8 549	4 540
Löpande UH el/tele	0	23 815
Löpande UH av markytor	57 664	21 252
Reparationer av byggnader utvändigt	12 166	619
Reparation försäkringsärende	37 046	31 395
Löpande UH, ventilation	49 279	0
Löpande UH av garage	6 141	0
	239 789	115 693

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av installationer	0	23 988
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	31 080
Planerat uh va/sanitet	43 750	0
Planerat uh ventilation	43 388	0
	87 138	55 068

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	20 500
Servicekostnader för fördelningsmätning	10 014	12 231
Snörenhållning	45 418	64 604
Elavgifter för drivkraft och belysning	398 899	368 883
Uppvärmning, fjärrvärme	476 018	394 304
Vatten och avlopp / VA	249 255	196 010
Sophämtning	82 081	87 278
Fastighetsförsäkringar	51 941	46 791
Brandskydd	38 400	5 625
Kabel-TV och Bredband	106 532	106 044
Fastighetsskötsel	332 980	333 726
Underhållsplan	11 250	0
	1 802 788	1 635 996

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	118 810	130 721
Revisionsarvoden - extern revisor	18 125	11 125
Medlemsavgift HSB	23 240	23 240
Överlåtelse-och Pantförskrivningsavgifter	9 858	16 102
Stämma	9 015	22 493
Konsultarvoden	58 126	0
Övriga externa kostnader	23 114	43 964
Övriga förvaltningskostnader	8 391	7 578
	268 679	255 223

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	109 799	100 797
Vicevärd	46 665	43 266
Övriga styrelsearvode	15 125	10 000
	171 589	154 063
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	44 055	38 782
	44 055	38 782
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	215 644	192 845

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 336 680	23 823 398
Årets investeringar - relining	0	5 513 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 336 680	29 336 680
Ingående avskrivningar	-10 600 999	-9 974 572
Årets avskrivningar	-695 343	-626 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 296 342	-10 600 999
Bokfört värde mark	50 000	50 000
Bokfört värde mark	50 000	50 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 027 000	1 027 000
Ingående avskrivningar	-410 800	-308 100
Årets avskrivningar	-102 700	-102 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	513 500	616 200
Utgående redovisat värde	18 603 838	19 401 881
Taxeringsvärden byggnader bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärden mark bostäder	8 800 000	8 800 000
	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden byggnader lokaler	1 069 000	1 069 000
Taxeringsvärden mark lokaler	222 000	222 000
	1 291 000	1 291 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående arbete gällande nya parkeringsplatser samt sopkjul har pausats av olika anledningar. Uppkomna fakturor under har därför kostnadsförts.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 153	2 007 935
Pågående byggnation		3 567 500
Omfört till Byggnad och mark		-5 513 282
Omklassificeringar	-62 153	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	62 153
Utgående redovisat värde*	0	62 153

Not 11 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 194	15 455
Skattefordringar	1 188	3 361
Övriga fordringar	1 888	0
	22 270	18 816

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 156	78 544
Upplupna ränteintäkter	13 217	8 878
	93 373	87 422

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar HSB	500 000	1 000 000
	500 000	1 000 000

Not 15 Egen Brf, kortvarigt bruk

	2024-12-31	2023-12-31
Egen Brf, kortvarigt bruk avser lokal 54 och 55	5	5

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 965 109	1 818 176
Yttre fond avsättning	98 000	202 000
Uttag yttre fond	-87 138	-55 067
	1 975 971	1 965 109

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	17 593 000	17 593 000
	17 593 000	17 593 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

6 937 240 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 170 100 kr.

Beräknat skuld om 5 år uppgår till 15 497 240 kr inkl kommande års amorteringar.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 937 240	1 585 590
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 410 500	14 932 250
	16 347 740	16 517 840

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypoteket 656308	3,558	2025-01-30	1 415 490	1 435 490
Stadshypotek 580717	4,010	2026-04-30	3 181 500	3 202 500
Stadshypotek 597816	4,160	2025-07-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 636562	3,550	2025-12-30	2 400 750	2 429 850
Stadshypotek 597816	4,310	2026-06-01	2 430 000	2 490 000
SBAB 32822479	3,890	2027-01-14	3 920 000	3 960 000
			16 347 740	16 517 840
Kortfristig del av långfristig skuld			6 937 240	1 585 590

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	42 856	43 918
Övriga upplupna kostnader	148 858	169 711
Förutbetalda hyror och avgifter	273 467	255 320
	465 181	468 949

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Håkan Nilsson
Ordförande

Margareta Holmqvist

André Larsson

Ann-Christine Munoz

Charlotte Morin

Kerstin Hammerin

Lena Nilsson
HSB ledamot

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

Valon Gashi
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dennis Bengtsson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Polaris i Svedala, org.nr. 746000-4661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Polaris i Svedala för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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. 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 HSB Brf Polaris i Svedala för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dennis Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:38:04



MARGARETA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:11:53



ANDRÉ LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 01:51:28



ANN-CHRISTINE MUNOZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:34:23



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:11:12



CHARLOTTE MORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:55:12



KERSTIN HAMMERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 00:05:09



DENNIS BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 00:49:09



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:24:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DENNIS BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 01:01:10



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:23:50



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.