



Årsredovisning 2025

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 2025

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 m ²
12	lokaler (hyresrätt)	116
3	förråd	0
8	garageplatser	0
19	p-platser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 968
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	154
Totalt 97 objekt		3 238

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Svedala Svedala S:51	Samfällighet			Väg
Svedala Svedala S:58	Samfällighet			Väg
Svedala Svedala S:75	Samfällighet			Väg
Svedala Svedala S:81	Samfällighet			Väg
Svedala Svedala S:74	Samfällighet			Dike
Svedala Svedala S:111	Samfällighet			Väg
Svedala Svedala S:73	Samfällighet			Väg
Svedala Svedala S:50	Samfällighet			Väg

Totalt 8 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.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
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, Kerstin Hammerin, Charlotte Morin.

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: Föreningen har saknat internrevisor under 2025, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Odhner (sammankallande), vald vid föreningsstämman. Lena Odhner är i tur att avgå från valberedning vid ordinarie årsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 13 medlemmar varav 11 med rösträtt och ingen fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-06. På stämman deltog 19 medlemmar varav 14 med rösträtt och ingen fullmakt. Ärendet på extrastämman var andra beslut av stadgarna. Stämman beslutade att anta HSB normalstadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

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 tillsammans med Skyddsrumsspecialisten gjort en statusbesiktning av samtliga skyddsrum. Efter besiktningen har utrustningen i skyddsrummen uppdaterats enligt protokoll. Under året har arbetet med att åtgärda anmärkningar från den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som genomfördes 2024.

Ränteläget under året har varit fortsatt högt och kostnaderna för uppvärmning, el och vatten är fortsatt höga.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 8 oktober 2025.

Styrelsen uppdaterade, tillsammans med representant från HSB Malmö, föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen Polaris i Svedala har under året antagit och beslutat om nya stadgar för föreningen. Två beslut har tagits om nya stadgar under året, under ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 samt under en extra föreningsstämma 2025-11-06. Protokollen för dessa stämmorna har skickats till HSB Malmös jurister, 2026-02-04, för registrering på bolagsverket.

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
2025	Uppdatering av samtliga skyddsrum
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
2028	Omfogning av fasader
2032	Byte av termostater och radiatorer
2034	Byte av balkongkassetter

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	100	25	112	280	139
Skuldsättning, kr/kvm	4 842	5 049	5 101	3 917	3 957
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 022	5 236	5 565	4 273	4 317
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	372	347	296	296	216
Årsavgifter, kr/kvm	1 011	1 017	969	911	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	83	85	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 086	1 036	1 070	988	885
Nettoomsättning, tkr	3 506	3 343	3 177	2 910	2 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	-534	-804	-168	300	-182
Soliditet, %	13	15	18	22	21

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 drift - och underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten i slutet av året är positivt, sparande till det framtida underhållet uppgår till 100 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt öka sparandet har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften 5% från och med april 2026 samt höja IMD-priset per kWh och månadskostnaden för bredband.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverka inte 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	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	1 975 971	0	56 132	2 032 103
S:a bundet eget kapital, kr	2 053 241	0	56 132	2 109 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 745 178	-803 514	-56 132	885 532
Årets resultat, kr	-803 514	803 514	-533 581	-533 581
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	941 664	0	-589 713	351 951
S:a eget kapital, kr	2 994 905	0	-533 581	2 461 324

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 868 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	941 664
Årets resultat, kr	-533 581
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 868
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	351 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	351 951

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 506 469	3 354 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 270	299
Summa Rörelseintäkter		3 517 739	3 354 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 286 817	-2 337 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 962	-159 882
Arvode och andra ersättningar	Not 6	-228 091	-215 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-798 043	-798 043
Summa Rörelsekostnader		-3 439 912	-3 511 380
Rörelseresultat		77 827	-156 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 136	31 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 544	-678 302
Summa Finansiella poster		-611 408	-646 758
Resultat efter finansiella poster		-533 581	-803 514
Resultat före skatt		-533 581	-803 514
Årets resultat		-533 581	-803 514

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	17 805 794	18 603 838
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 805 794	18 603 838
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 806 294	18 604 338

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-3 530	0
Aktuell skattefordran		0	1 188
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	454 160	760 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	87 628	93 373
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		538 258	855 460
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 005	500 005
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 005	500 005
Summa Omsättningstillgångar		1 038 263	1 355 465
Summa Tillgångar		18 844 558	19 959 802

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 270	77 270
Fond för yttre underhåll	2 032 103	1 975 971
Summa Bundet eget kapital	2 109 373	2 053 241
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	885 532	1 745 178
Årets resultat	-533 581	-803 514
Summa Fritt eget kapital	351 951	941 664
Summa Eget kapital	2 461 324	2 994 905

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 682 5509 410 500
Summa Långfristiga skulder		5 682 5509 410 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 995 0906 937 240
Leverantörsskulder		181 834143 603
Skatteskulder		11 8748 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	511 886465 181
Summa Kortfristiga skulder		10 700 6847 554 398
Summa Skulder		16 383 23416 964 898
Summa Eget kapital och skulder		18 844 55819 959 802

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 827	-156 756
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	798 043	798 043
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	798 043	798 043
Erhållen ränta	26 186	27 205
Erlagd ränta	-637 784	-679 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 272	-10 872
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 124	762
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	100 676	10 655
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	99 552	11 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 825	544
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	62 153
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	62 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-670 100	-170 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-670 100	-170 100
Årets kassaflöde	-306 275	-107 402
Likvida medel vid årets början	1 239 817	1 347 219
Likvida medel vid årets slut	933 541	1 239 817

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

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 919 265	2 789 988
	Årsavgift bostad el, moms IMD	172 741	164 487
	Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	63 503	63 600
	Hyror lokaler	278 172	274 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	69 800	71 650
	Hyror övrigt	3 200	1 200
	Övriga primära intäkter	20 136	11 734
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 526 817	3 377 423
	Hysesbortfall	-20 348	-23 098
	<i>Summa</i>	-20 348	-23 098
	<i>Nettoomsättning</i>	3 506 469	3 354 325

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	11 270	0
	Övriga sekundära intäkter	0	299
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 270	299

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-484 208	-463 040
	Snö och halk-bekämpning	-22 521	-45 418
	Reparationer	-111 681	-202 744
	Planerat underhåll	-57 869	-87 138
	Försäkringsskador	0	-37 046
	El	-357 850	-398 899
	Uppvärmning	-591 634	-476 018
	Vatten	-255 313	-249 255
	Sophämtning	-113 530	-82 081
	Fastighetsförsäkring	-53 490	-51 941
	Kabel-TV och bredband	-109 620	-106 532
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-105 352	-99 300
	Övriga driftkostnader	-23 749	-38 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 286 817	-2 337 810

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 162	-1 789
	Administrationskostnader	-55 594	-39 054
	Extern revision	-10 750	-18 125
	Konsultkostnader	0	-58 126
	Medlemsavgifter	-23 240	-23 240
	Föreningsverksamhet	-26 121	-9 040
	Övriga förvaltningskostnader	-8 095	-10 509
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 962	-159 882

Not 6	Arvode och andra ersättningar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvode och andra ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-120 101	-109 799
	Övriga arvode*	-65 343	-61 465
	Övriga ersättningar	0	-325
	Sociala avgifter	-42 647	-44 055
	<i>Summa Arvode och andra ersättningar</i>	-228 091	-215 644

Arvode vicevärd 49 343 kr; Valberedning 4 000 kr och Extra arvode förtroendevalda 12 000 kr

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 336 680	29 336 680
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 027 000	1 027 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 413 680	30 413 680
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 809 842	-11 011 799
	Årets avskrivningar	-798 043	-798 043
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 607 886	-11 809 842
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 805 794	18 603 838
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	24 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 171 000	1 069 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	227 000	222 000
	<i>Summa</i>	36 398 000	34 291 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 593 000	17 593 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 593 000	17 593 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	433 541	739 817
	Övriga fordringar	20 619	21 082
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	454 160	760 899
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 167	13 217
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 461	80 156
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	87 628	93 373

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,89%	2027-01-14	3 880 000	40 000
Stadshypotek AB	2,62%	2026-07-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,99%	2026-01-30	1 395 490	20 000
Stadshypotek AB	2,82%	2027-12-30	1 871 650	29 100
Stadshypotek AB	4,31%	2026-06-01	2 370 000	60 000
Stadshypotek AB	4,01%	2026-04-30	3 160 500	21 000
			15 677 640	170 100

Långfristig del	5 682 550
Nästa års amortering av långfristig skuld	69 100
Lån som ska konverteras inom ett år	9 925 990
Kortfristig del	9 995 090
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	170 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	680 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	301 964	273 467
Upplupna räntekostnader	30 616	42 856
Övriga upplupna kostnader	179 306	148 858
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	511 886	465 181

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 02 mars 2026.

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

Håkan Nilsson
Ordförande

Margareta Holmqvist

André Larsson

Ann-Christine Munoz

Lena Nilsson

Charlotte Morin

Kerstin Hammerin

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-04 kl. 11:09:05



Margareta Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:19:49



André Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:46:22



Ann-Christine Munoz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:27:20



Lena Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 06:48:34



Charlotte Morin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 10:24:24



Kerstin Hammerin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:12:40



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:53:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:53:10



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.