



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4661 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2018-02-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsökringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal sträcker sig t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	lokaler (hyresrätt)	116
8	garageplatser	0
19	p-platser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2968
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	154
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>3238</b>

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.
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
André Larsson	Ledamot	2017-07-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Nilsson, André Larsson, Kerstin Hammerin och Thomas Hedin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Brf Polaris saknar internrevisor och suppleant. HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 23 medlemmar varav 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Under året har föreningen slutfört arbetet med att relina samtliga avloppsstammar i båda fastigheterna. Arbetet med relining påbörjades under år 2022. Föreningen har under året gjort en Genomgång av statusen av våra skyddsrum tillsammans med en extern konsult. Noterade brister i skyddsrummen har åtgärdats till stora delar.

Året har inneburit kraftiga kostnadsökningar med anledning av ränteläget samt höjda avgifter för uppvärmning, el och vattenförbrukning. Kostnadsökningarna har inneburit att månadsavgifterna har justerats kraftigare än vid ett normalår. Årets kostnadsökningar har även inneburit att iordningsställandet av planerad utökning av parkeringsplatser har pausats.

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. Vid besiktningen framkom bland annat att en statusbesiktning av fastigheternas balkonger ska göras under 2024.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och genomför årligen en stadgeenlig besiktning.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 837 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den upprättade budgeten för 2023 visade ett höjningsbehov med 8 procent av månadsavgiften och styrelsen beslöt därför att höja månadsavgifterna med 8 procent från och med 2023-04-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 4 % från 1 april 2024.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 517 840 kr. Under året har föreningen amorterat 170 100 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 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	Ändamål
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
2012	Asfaltering vid parkering och framför garage

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av termostater till radiatorer
2026	Omfogning av fasad

**Upplysning av negativt resultat:**

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde i slutet av verksamhetsår är positivt 1 347 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 112 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 4 % .



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	112	280	139	200	206
Skuldsättning, kr/kvm	5 101	3 917	3 957	4 359	4 403
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 565	4 273	4 317	4 360	4 403
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	296	296	216	265	250
Årsavgifter, kr/kvm	969	911	859	839	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	85	89	88	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	988	885	870	863
Nettoomsättning, tkr	3 177	2 910	2 650	2 608	2 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	-168	300	-182	-34	-4
Soliditet, %	18	22	21	22	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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 818 176	0	146 933	1 965 109
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 895 446</b>	<b>0</b>	<b>146 933</b>	<b>2 042 379</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 771 338	299 813	-146 933	1 924 218
Årets resultat, kr	299 813	-299 813	-168 178	-168 178
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 071 151</b>	<b>0</b>	<b>-315 111</b>	<b>1 756 040</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 966 597</b>	<b>0</b>	<b>-168 178</b>	<b>3 798 419</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 067 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	2 071 151
Årets resultat, kr	-168 178
Reservation till underhållsfond, kr	-202 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 067
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 756 040</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 756 040</b>

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



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	19 401 881	14 617 726
Pågående nyanläggningar och förskott	10	62 153	2 007 935
		<b>19 464 034</b>	<b>16 625 661</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 464 534</b>	<b>16 626 161</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 828	33
Avräkningskonto HSB Malmö		347 219	1 369 647
Övriga fordringar	12	18 816	16 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87 422	73 210
		<b>459 285</b>	<b>1 459 733</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14, 15	1 000 005	5
		<b>1 000 005</b>	<b>5</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 459 290</b>	<b>1 459 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 923 824</b>	<b>18 085 899</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 270	77 270
Fond för yttre underhåll	16	1 965 109	1 818 176
		<b>2 042 379</b>	<b>1 895 446</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 924 218	1 771 338
Årets resultat		-168 178	299 813
		<b>1 756 040</b>	<b>2 071 151</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 798 419</b>	<b>3 966 597</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	14 932 250	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 932 250</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	1 585 590	12 682 940
Leverantörsskulder		130 242	1 041 905
Aktuella skatteskulder		8 374	8 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	468 949	386 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 193 155</b>	<b>14 119 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 923 824</b>	<b>18 085 899</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-168 178	299 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		729 127	522 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>560 949</b>	<b>822 192</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 795	-33
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 185	15 191
Förändring av leverantörsskulder		-911 663	894 989
Förändring av kortfristiga skulder		82 866	-45 375
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-289 828</b>	<b>1 686 964</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 567 500	-2 132 465
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 567 500</b>	<b>-2 132 465</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		4 005 000	0
Amortering av lån		-170 100	-128 816
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 834 900</b>	<b>-128 816</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-22 428</b>	<b>-574 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 369 647	1 943 964
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 347 219</b>	<b>1 369 647</b>

## 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 2023.

#### 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 överlåtas 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	2 658 570	2 483 973
Hysesintäkter	302 315	264 813
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	0	4 476
IMD El moms	152 855	156 856
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	63 600	63 600
	<b>3 177 340</b>	<b>2 973 718</b>

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

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	15 670	13 023
Bränsleavgifter - biogas återbäring 2022	106 377	176 615
Försäljning egenproducerad el solceller	858	563
Andrahandsuthyrningar	12 371	8 050
Övriga intäkter ej moms	5 657	26 322
Erhållna bidrag - Elstöd	147 681	0
	<b>288 614</b>	<b>224 573</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll	0	343
Reparationer, bostäder	7 176	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	3 000	556
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	18 469	20 135
Reparationer av installationer	619	22 369
Reparationer, VA/sanitet	4 808	1 262
Reparationer, Värme	4 540	22 811
Reparationer el/tele	23 815	6 857
Reparation av markytor	21 252	33 708
Reparationer av byggnader utvändigt	619	15 720
Reparation försäkringsärende	31 395	1 669
	<b>115 693</b>	<b>125 430</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH av installationer	23 988	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	31 080	0
Planerat UH av markytor	0	83 235
	<b>55 068</b>	<b>83 235</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Obligatoriska besiktningkostnader	20 500	0
Servicekostnader för fördelningsmätning	12 231	18 019
Snörenhållning	64 604	38 947
Elavgifter för drivkraft och belysning	368 883	296 181
Uppvärmning, fjärrvärme	394 304	57 415
Uppvärmning, gas*	0	411 139
Vatten	196 010	192 391
Sophämtning	87 278	67 971
Fastighetsförsäkringar	46 791	45 496
Brandskydd	5 625	20 625
Kabel-TV och Bredband	106 044	105 960
Fastighetsskötsel	333 726	318 669
	<b>1 635 996</b>	<b>1 572 813</b>

\*Föreningen har gått över till fjärrvärme under december 2022.

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	130 721	124 217
Revisionsarvoden - extern revisor	11 125	19 125
Medlemsavgift HSB	23 240	23 240
Överlåtelse-och Pantförskrivningsavgifter	16 102	12 502
Stämman	22 493	19 748
Konsultarvoden	0	6 600
Övriga externa kostnader	43 964	13 904
Övriga förvaltningskostnader	7 578	7 140
	<b>255 223</b>	<b>226 476</b>

**Not 8 Arvode och sociala kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	100 797	93 795
Vicevärd	43 266	20 528
Arvode valberedning		7 000
Övriga styrelsearvode	10 000	10 000
	<b>154 063</b>	<b>131 323</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38 782	17 811
	<b>38 782</b>	<b>17 811</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>192 845</b>	<b>149 134</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 823 398	23 638 398
Årets investeringar - relining	5 513 282	185 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 336 680</b>	<b>23 823 398</b>
Ingående avskrivningar	-9 974 572	-9 554 893
Årets avskrivningar	-626 427	-419 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 600 999</b>	<b>-9 974 572</b>
Bokfört värde mark	50 000	50 000
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Ingående värde mark	718 900	821 600
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	-102 700	-102 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>616 200</b>	<b>718 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 401 881</b>	<b>14 617 726</b>
Taxeringsvärden byggnader bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärden mark bostäder	8 800 000	8 800 000
	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
Taxeringsvärden byggnader lokaler	1 069 000	1 069 000
Taxeringsvärden mark lokaler	222 000	222 000
	<b>1 291 000</b>	<b>1 291 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 007 935	60 470
Pågående byggnation	3 567 500	1 947 465
Omfört till Byggnad och mark	-5 513 282	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 153</b>	<b>2 007 935</b>
<b>Utgående redovisat värde*</b>	<b>62 153</b>	<b>2 007 935</b>

\*P-platser

**Not 11 Andelar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>



**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 455	8 344
Skattefordringar	3 361	8 499
	<b>18 816</b>	<b>16 843</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 544	73 210
Upplupna ränteintäkter	8 878	0
	<b>87 422</b>	<b>73 210</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar HSB	1 000 000	0
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 Egen Brf, kortvarigt bruk**

	2023-12-31	2022-12-31
Egen Brf, kortvarigt bruk avser lokal 54 och 55	5	5

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 818 176	1 746 411
Yttre fond avsättning	202 000	155 000
Uttag yttre fond	-55 067	-83 235
	<b>1 965 109</b>	<b>1 818 176</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	17 593 000	17 593 000
	<b>17 593 000</b>	<b>17 593 000</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

1 585 590 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 15 667 340 kr inkl kommande års amorteringar.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 585 590	12 682 940
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	14 932 250	0
	<b>16 517 840</b>	<b>12 682 940</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 371547763	3,230	2023-01-28	0	1 450 490
SEB 37154776	4,040	2024-01-30	1 435 490	0
Stadshypotek 270605	1,140	2023-04-30	0	3 223 500
Stadshypotek 580717	4,10	2026-04-30	3 202 500	0
Stadshypotek 597816	4,160	2025-07-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 360121	4,160	2023-12-30	0	2 458 950
Stadshypotek 636562	3,550	2025-12-30	2 429 850	0
Stadshypotek 348393	1,150	2023-06-01	0	2 550 000
Stadshypotek 597816	4,310	2026-06-01	2 490 000	0
SBAB 32822479	3,890	2027-01-14	3 960 000	0
			<b>16 517 840</b>	<b>12 682 940</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 585 590	12 682 940

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	43 918	12 321
Övriga upplupna kostnader	169 711	123 226
Förutbetalda hyror och avgifter	255 320	250 681
	<b>468 949</b>	<b>386 228</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Håkan Nilsson  
Ordförande

Margareta Holmqvist

André Larsson

Ann-Christine Munoz

Thomas Hedin

Kerstin Hammerin

Lena Nilsson  
HSB ledamot

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

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Polaris i Svedala för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Polaris i Svedala för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-05 kl. 09:50:32



**MARGARETA HOLMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:49:45



**ANDRÉ LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:30:50



**ANN-CHRISTINE MUNOZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:32:19



**THOMAS HEDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:00:34



**LENA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:39:05



**KERSTIN HAMMERIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:15:39



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:57:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:56:23





# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.