



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Polaris i Svedala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Polaris i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4661 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 3:2	1955-07-01	1900

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Nilsson	Ordförande
Ann-Christine Munoz	Ledamot
Lena Nilsson	Ledamot
Margareta Holmqvist	Ledamot
Kerstin Hammerin	Ledamot
Thomas Hedin	Ledamot
André Larsson	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Christine Munoz, Kerstin Hammerin, Håkan Nilsson, André Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB. Brf Polaris saknar internrevisorer

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 22 medlemmar varav 19 medlemmar med rösträtt. Ingen fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-01.

Under året har föreningen påbörjat arbetet med att relina samtliga avloppsstammar i båda fastigheterna. Arbetet kommer att fortsätta in i nästa år och slutföras under första kvartalet 2023.

I november 2022 bytte föreningen uppvärmningssystem från biogas till fjärrvärme.

Föreningen har under året ansökt om bygglov för att bygga en mindre miljöstation i anslutning till våra näringsidkare. Ansökan avslogs av Svedala kommun. Föreningen har också ansökt om bygglov för att iordningställa ytterligare parkeringsplatser i anslutning till befintliga. Bygglov för parkeringsplatser har beviljats men styrelsen kommer att avvakta iordningsställandet av parkeringsplatser med anledning av kostnads- och ränteläget.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-10-01. Vid besiktningen framkom bland annat att skräp på vinden och vid källarförråd behöver bortforslas, trasigt källarfönster, elkontakter vid balkong (2 st) behöver monteras.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och genomför årligen en stadgeenlig besiktning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 837 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den upprättade budgeten för 2022 visade ett höjningsbehov med 4 procent av månadsavgiften och styrelsen beslöt därför att höja månadsavgifterna med 4 procent från och med 2022-04-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 8% för 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 682 940 kr. Under året har föreningen amorterat 120 816 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 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
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
2023	Relining av samtliga avloppsstammar
2024	Byte av termostater till radiatorer
2025	Omfogning av fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	280	139	200	206	258
Skuldsättning, kr/kvm	3 917	3 957	4 359	4 403	4 445
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	260	310	265	250	247
Driftskostnad, kr/kvm	594	611	537	530	476
Årsavgifter, kr/kvm	837	806	785	773	762
Totala intäkter, kr/kvm	988	885	870	861	854
Nettoomsättning, tkr	3 198	2 864	2 817	2 793	2 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	300	-182	-34	-4	111
Soliditet, %	22	21	22	22	22

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 746 411	0	71 765	1 818 176
S:a bundet eget kapital, kr	1 823 681	0	71 765	1 895 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 025 476	-182 373	-71 765	1 771 338
Årets resultat, kr	-182 373	182 373	299 813	299 813
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 843 103	0	228 048	2 071 151
S:a eget kapital, kr	3 666 784	0	299 813	3 966 597

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 235 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	1 843 103
Årets resultat, kr	299 813
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 235
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 071 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 071 151

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 753 262	2 649 768
Övriga intäkter	3	445 029	214 555
		3 198 291	2 864 323
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-125 429	-111 774
Planerat underhåll	5	-83 235	-118 584
Fastighetsavgift/skatt		-90 237	-91 357
Driftskostnader	6	-1 572 814	-1 662 432
Övriga kostnader	7	-226 476	-205 726
Personalkostnader	8	-149 134	-207 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-522 379	-514 979
		-2 769 704	-2 911 940
Rörelseresultat		428 587	-47 617
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 458	6 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 232	-141 639
		-128 774	-134 756
Årets resultat		299 813	-182 373

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 617 726	14 955 105
Pågående nyanläggningar och förskott	10	2 007 935	60 470
		16 625 661	15 015 575
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 626 161	15 016 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 369 647	943 963
Övriga fordringar	12	16 843	33 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73 210	71 982
		1 459 733	1 049 207
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14, 15	5	1 000 005
		5	1 000 005
Summa omsättningstillgångar		1 459 738	2 049 212
SUMMA TILLGÅNGAR		18 085 899	17 065 287

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 270	77 270
Fond för yttre underhåll	16	1 818 176	1 746 411
		1 895 446	1 823 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 771 338	2 025 476
Årets resultat		299 813	-182 373
		2 071 151	1 843 103
Summa eget kapital		3 966 597	3 666 784
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	0	8 854 500
Summa långfristiga skulder		0	8 854 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	12 682 940	3 957 256
Leverantörsskulder		1 041 905	146 916
Aktuella skatteskulder		8 229	9 217
Övriga skulder		0	1 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	386 228	429 513
Summa kortfristiga skulder		14 119 302	4 544 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 085 899	17 065 287

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-312021-01-01
-2021-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

299 813

-182 373

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

522 379

514 979

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****822 192****332 606****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-33

0

Förändring av kortfristiga fordringar

15 191

-1 992

Förändring av leverantörsskulder

894 989

19 876

Förändring av kortfristiga skulder

-45 375

-60 547

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 686 964****289 943****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 132 465

-12 470

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 132 465****-12 470****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-128 816

-128 816

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-128 816****-128 816****Årets kassaflöde****-574 317****148 657****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 943 964

1 795 307

Likvida medel vid årets slut**1 369 647****1 943 964**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 att 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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 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 2,09 %.

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 483 973	2 394 078
Hysesintäkter	264 813	255 690
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	4 476	0
	2 753 262	2 649 768

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	13 023	11 894
El moms	156 856	154 540
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	63 600	47 700
Bränsleavgifter	176 615	0
Försäljning egenproducerad el solceller	563	181
Andrahandsuthyrningar	8 050	0
Övriga intäker ej moms	26 322	241
	445 029	214 556

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll	343	16 582
Reparationer, bostäder	0	2 718
Reparationer av gemensamma utrymmen	556	8 000
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	20 135	18 768
Reparationer av installationer	22 369	6 427
Reparationer, VA/sanitet	1 262	1 013
Reparationer, Värme	22 811	6 760
Reparationer el/tele	6 857	9 215
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	13 750
Reparation av markytor	33 708	6 041
Reparationer av byggnader utvändigt	15 720	22 500
Reparation försäkringsärende	1 669	0
	125 430	111 774

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH el/tele	0	40 000
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	47 440
Planerat UH av markytor	83 235	31 144
	83 235	118 584

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Servicekostnader för fördelningsmätning	18 019	9 151
Snörenhållning	38 947	82 839
Elavgifter för drivkraft och belysning	296 181	305 259
Uppvärmning, fjärrvärme	57 415	0
Uppvärmning, gas*	411 139	520 382
Vatten	192 391	177 850
Sophämtning	67 971	67 558
Fastighetsförsäkringar	45 496	43 424
Brandskydd	20 625	19 460
Kabel-TV och Bredband	105 960	110 437
Fastighetsskötsel	318 669	326 072
	1 572 813	1 662 432

*Föreningen har gått över till fjärrvärme under december månad

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	124 217	112 635
Revisionsarvoden - extern revisor	19 125	11 000
Medlemsavgift HSB	23 240	23 240
Överlåtelse-och Pantförskrivningsavgifter	12 502	14 038
Stämman	19 748	6 013
Konsultarvoden	6 600	3 563
Övriga externa kostnader	13 904	20 459
Övriga förvaltningskostnader	7 140	14 778
	226 476	205 726

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2022	2021
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode*	93 795	95 202
Revisorer*	0	-1 000
Vicevärd*	20 528	59 796
Arvode valberedning	7 000	6 000
Övriga styrelsearvode	10 000	3 000
	131 323	162 998
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 811	44 090
	17 811	44 090
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	149 134	207 088

* Under tidigare år har man kostnadsfört och periodiserat felaktigt arvoden som gör att årets arvode blir mindre

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 638 398	23 638 398
Årets investeringar*	185 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 823 398	23 638 398
Ingående avskrivningar	-9 554 893	-9 142 614
Årets avskrivningar	-419 679	-412 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 974 572	-9 554 893
Bokfört värde mark	50 000	50 000
Bokfört värde mark	50 000	50 000
Ingående värde mark	821 600	924 300
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	-102 700	-102 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	718 900	821 600
Utgående redovisat värde	14 617 726	14 955 105
Taxeringsvärden byggnader bostäder	24 200 000	23 400 000
Taxeringsvärden mark bostäder	8 800 000	11 000 000
	33 000 000	34 400 000
Taxeringsvärden byggnader lokaler	1 069 000	1 144 000
Taxeringsvärden mark lokaler	222 000	259 000
	1 291 000	1 403 000

*Fjärrvärme anslutning

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 470	48 000
Pågående byggnation *	1 947 465	12 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 007 935	60 470
Utgående redovisat värde	2 007 935	60 470

*Pågående byggnation gäller projekt relining. Startar vecka 46 år 2022 och avslutas vecka 21 år 2023. Kostnader ca 4 miljoner.

Not 11 Andelar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fodringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 344	33 262
Skattefordringar	8 499	0
	16 843	33 262

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 210	71 982
	73 210	71 982

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga placeringar HSB	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 15 Egen Brf, kortvarigt bruk

	2022-12-31	2021-12-31
Egen Brf, kortvarigt bruk avser lokal 54 och 55	5	5

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 746 411	1 650 995
Yttre fond avsättning	155 000	214 000
Uttag yttre fond	-83 235	-118 584
	1 818 176	1 746 411

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	17 593 000	13 593 000
	17 593 000	13 593 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

12 682 940 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 122 816 kr.

Beräknat skuld om 5 år uppgår till 12 132 440 kr inkl. kommande års amorteringar.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 682 940	3 957 256
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	0	8 854 500
	12 682 940	12 811 756

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån 37154776	1,800	2022-01-28	0	1 469 206
Stadshypotek 270605	1,140	2023-04-30	3 223 500	3 244 500
Stadshypotek 348393	1,150	2023-06-01	2 550 000	2 610 000
Stadshypotek 360121	1,020	2023-07-30	3 000 000	3 000 000
SEB 450171141	0,670	2022-12-28	0	2 488 050
Stadshypotek 360121	4,160	2023-12-30	2 458 950	0
SEB 37154776	3,230	2023-01-28	1 450 490	0
			12 682 940	12 811 756
Kortfristig del av långfristig skuld			12 682 940	3 957 256

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	12 321	11 951
Övriga upplupna kostnader	123 226	166 556
Förutbetalda hyror och avgifter	250 681	251 006
	386 228	429 513

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala

Håkan Nilsson
Ordförande

Kerstin Hammerin

Ann-Christine Munoz

Thomas Hedin

André Larsson

Margareta Holmqvist

Lena Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, förfälskning, 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 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.

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 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 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Polaris i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:13:21



MARGARETA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:05:49



ANDRÉ LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:47:08



ANN-CHRISTINE MUNOZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:53:13



THOMAS HEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:29:48



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 06:58:26



KERSTIN HAMMERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:41:37



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:05:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Polaris i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:05:04



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 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.