



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
POLARIS
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-4661

HSB Brf Polaris i Svedala

KALLELSE

Med anledning av rådande Pandemi har styrelsen beslutat att stämman, den 1 juni 2021, ska hållas utan fysisk närvaro och att utomstående inte har rätt att närvara. Stämman ska genomföras enbart genom poströstning. Formulär till poströstning delas ut till samtliga medlemmar senast en vecka före stämman. Poströsten ska förslutas och lämnas i bifogat kuvert i föreningens brevlådor, utanför Brf Polaris tvättstugor senast den 31 maj 2021.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjuta frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Polaris i Svedala

Org. Nr. 716000-4661

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Svedala 3:2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Långgatan 39 och Bökebergsgatan 10.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Svedala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	39,0 - 43,0
2	35	55,5 - 60,00
3	5	69,5 - 72,5
4	1	118,0
Totalt:	53	
Lokaler, bostadsrätt	0	
Lokaler, hyresrätt	12	266
Garage	8	
Parkeringsplatser	20	
Total lägenhetsyta	2 968,5	kvm
Total lokalyta		266 kvm.
Lägenheternas medelyta		56 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i

fastigheten:

- 2011 Nya gaspannor installerades
- 2012 Asfaltering vid parkering och framför garage
- 2013 Stora delar av plantering ersattes med gräs och träd
- 2015 Byte av samtliga tak, fönster och putsning av delar av fasaden
- 2015 Montering av solceller på fastigheten med adress Långgatan 39
- 2016 Digitalt passagesystem med digitala informationstavlor
- 2018 Brandskyddssystem med Systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Ny miljöstation
- 2019 Nya entrédörrar med automatisk dörröppning till näringsidkarna i fastigheterna

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020

Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Håkan Nilsson
Vice ordförande	Ann-Christine Munoz
Sekreterare	Kerstin Hammerin
Studieorganisatör	Margareta Holmqvist
Ledamot	André Larsson
Ledamot	Thomas Hedin
Utsedd av HSB	Lena Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Nilsson, Thomas Hedin, Ann-Christine Munoz, Kerstin Hammerin och Margareta Holmqvist. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Håkan Nilsson, Ann-Christine Munoz, Kerstin Hammerin och André Larsson.

Revisorer

Revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Lena Odhner.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Håkan Nilsson ordinarie och Thomas Hedin.

Vicevärd

André Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Samtliga stenlagda ytor har ersatts med ny marksten och nytt underarbete. Ny kantsten och ny stenkross har kompletterat nya stenlagda ytor samt iordningställande av ny grillplats med nya bord och bänkar. Upphandling påbörjades för att göra en relining av avloppssystemet i båda fastigheterna. Upphandlingen avbröts på grund av pandemin. Nytt gruppavtal för bredband och digital-TV har tecknats med ComHem.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-01. Vid besiktningen framkom bland annat att vissa balkonger behöver en översyn, staket saknas vid nya L-stöd, byglar till vindförråd behöver bytas, rengöring av Långgatans källartrappa och sprickor i väggar vid källardörrar behöver åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Relining av avloppsstammar och på längre sikt planeras byte av termostater.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga likvida medel och vid behov ny upplåning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 785 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den upprättade budgeten för 2021 visade ett höjningsbehov med 3 procent av månadsavgiften och styrelsen beslöt därför att höja månadsavgifterna med 3 procent från och med 2021-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 940 572 kr. Under året har föreningen amorterat 128816 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 100 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.

Extrastämma

Ingen extra föreningsstämma har hållits under året.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga förändringar har skett i styrelsens sammansättning under året.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal har ingåtts.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga risker eller osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 60 medlemmar (60 medlemmar föregående år).

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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 817	2 793	2 767	2 714	2 419
Rörelsens kostnader	-2 699	-2 660	-2 526	-2 209	-2 144
Finansiella poster, netto	-152	-137	-129	-181	-166
Årets resultat	-34	-4	111	324	109
Likvida medel & fin placeringar	1 795	2 418	2 135	1 873	1 676
Skulder till kreditinstitut	12 941	13 069	13 198	13 327	13 456
Fond för yttre underhåll	1 650	1 639	1 762	1 939	1 877
Balansomslutning	17 417	17 451	17 568	17 716	17 537
Fastigheternas taxeringsvärde	35 803	35 803	25 178	25 178	25 178
Soliditet %	22	22	22	21	20
Räntekostnad kr/kvm	52	49	46	62	57
Låneskuld kr/kvm	4 359	4 403	4 445	4 490	4 533
Avgift kr/kvm	785	773	762	747	736

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 270	1 639 346	2 170 590	-4 001	3 883 205
Avsättning yttre fond 2020		203 000	-203 000		0
Disponering yttre fond 2020		-191 351	191 351		0
Disposition av föregående års resultat:			-4 001	4 001	0
Årets resultat				-34 048	-34 048
Belopp vid årets utgång	77 270	1 650 995	2 154 940	-34 048	3 849 157

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 154 940
årets förlust	-34 048
	2 120 892
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 120 892
	2 120 892

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 608 253	2 567 105
Övriga intäkter	3	208 578	226 368
		2 816 831	2 793 473
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-148 269	-124 966
Planerat underhåll	5	-191 351	-250 515
Fastighetsavgift/skatt		-89 767	-87 011
Driftskostnader	6	-1 364 009	-1 371 266
Övriga kostnader	7	-227 523	-219 540
Personalkostnader	8	-188 518	-186 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489 617	-420 733
		-2 699 054	-2 660 147
Rörelseresultat		117 777	133 326
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 486	10 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 311	-148 237
		-151 825	-137 326
Årets resultat		-34 048	-4 001

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 470 084	14 932 701
Pågående nyanläggningar och förskott	10	48 000	0
		15 518 084	14 932 701
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		15 518 584	14 933 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		795 307	1 418 179
Övriga fordringar	12	33 262	32 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	69 990	66 906
		898 559	1 517 190
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14, 15	1 000 005	1 000 005
		1 000 005	1 000 005
Summa omsättningstillgångar		1 898 564	2 517 195
SUMMA TILLGÅNGAR		17 417 148	17 450 596

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 270	77 270
Fond för yttre underhåll		1 650 995	1 639 346
		1 728 265	1 716 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 154 940	2 170 590
Årets resultat		-34 048	-4 001
		2 120 892	2 166 589
Summa eget kapital		3 849 157	3 883 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	12 940 572	4 753 422
Summa långfristiga skulder		12 940 572	4 753 422
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	8 315 966
Leverantörsskulder		127 040	98 963
Fond för inre underhåll		0	42 605
Aktuella skatteskulder		8 950	6 194
Övriga skulder		29 071	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	462 358	350 241
Summa kortfristiga skulder		627 419	8 813 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 417 148	17 450 596

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-34 048	-4 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		489 617	420 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		455 569	416 732
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-6 047
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 241	-14 892
Förändring av leverantörsskulder		28 077	2 546
Förändring av kortfristiga skulder		101 339	13 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten		580 744	412 194
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		200	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 075 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 074 800	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-128 816	-128 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-128 816	-128 816
Årets kassaflöde		-622 872	283 378
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 418 179	2 134 801
Likvida medel vid årets slut		1 795 307	2 418 179

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 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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 57 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 1,98 %.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 329 821	2 292 897
Hysesintäkter	278 432	274 208
	2 608 253	2 567 105

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	13 656	14 187
El, momsreg	160 234	0
El, ej momsreg	0	212 181
Årets avsättning inre fond	19 297	0
Övriga intäkter	15 391	0
	208 578	226 368

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	41 339	3 344
Material i löpande underhåll	7 415	32 262
Löpande underhåll av bostäder	2 703	531
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	4 250
Löpande underhåll tvättutrustning	35 215	14 521
Löpande underhåll av installationer	9 008	0
Löpande underhåll Va/sanitet	0	16 660
Löpande underhåll värme	22 169	20 854
Löpande underhåll el	3 607	13 471
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 158	0
Kostnadsförd del byggprojekt	12 062	12 162
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	13 594	0
Försäkringsskador	0	6 911
	148 270	124 966

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll	0	173 125
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	77 390
Periodiskt underhåll tvättutrustning	47 341	0
Periodiskt underhåll markytor	144 010	0
	191 351	250 515

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	75 221
Övriga obligatoriska besiktningar	0	1 635
Mätning konsumtionsavgifter	9 908	9 113
Snörenhållning	16 232	50 300
Elavg för drivkraft och belysning	244 878	311 971
Gas*	417 983	368 836
Vatten	194 702	129 133
Sophämtning	56 675	60 015
Fastighetsförsäkringar	42 755	39 588
Bevakningskostnader	16 988	16 726
Kabel-TV och bredband	41 967	45 328
Fastighetsskötsel och lokalsvår	321 921	263 400
	1 364 009	1 371 266

*Skillnaden mellan 2020 och 2019 berör på felaktig hänsynspost i ÅR 2019

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	113 694	116 858
Revisionsarvoden - extern revisor	10 088	9 412
Medlemsavgift HSB Malmö	23 240	23 240
Överlåtelse-och Pantförskrivningsavgifter	11 323	17 439
Stämman	1 662	8 910
Certifieringskostnader och driftsuppföljning	19 375	6 454
Konsultarvoden	19 594	13 563
Övriga externa kostnader	28 547	23 664
	227 523	219 540

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 600	93 000
Revisorer	6 000	6 000
Vicevärd	40 205	39 525
Arvode valberedning	6 000	5 000
Löner vicevärd/styrelsemedlem	1 652	0
	148 457	143 525
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	40 061	42 591
	40 061	42 591
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	188 518	186 116

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 638 398	23 638 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 638 398	23 638 398
Ingående avskrivningar	-8 755 697	-8 334 964
Årets avskrivningar	-386 917	-420 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 142 614	-8 755 697
Bokfört värde mark	50 000	50 000
Bokfört värde mark	50 000	50 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	0	0
Årets investering	1 027 000	0
Årets avskrivning	-102 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	924 300	0
Utgående redovisat värde	15 470 084	14 932 701
Taxeringsvärden byggnader bostäder	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärden mark bostäder	11 000 000	11 000 000
	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärden byggnader lokaler	1 144 000	1 144 000
Taxeringsvärden mark lokaler	259 000	259 000
	1 403 000	1 403 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Pågående byggnation	48 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 000	0
Utgående redovisat värde	48 000	0

Pågående byggnation gäller konsultkostnader för projekt relining. Ingen beräknat slutdatum pga. pandemin.

Not 11 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel HSB - långfristig	500	500
Andel Fonus - långfristig	0	200
	500	700

Not 12 Övriga fodringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	33 262	32 105
	33 262	32 105

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övr förutb kostn, uppl int	69 750	64 903
Upplupna ränteintäkter	240	2 003
	69 990	66 906

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Bunden inlåning HSB Malmö	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 15 Egen Brf, kortvarigt bruk

	2020-12-31	2019-12-31
Egen Brf, kortvarigt bruk avser lokal 54 och 55	5	5

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	13 593 000	13 593 000
	13 593 000	13 593 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

0 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 128 816 kr.

Beräknat skuld om 5 år uppgår till 12 296 492 kr inkl kommande års amorteringar.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	8 315 966
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 940 572	4 753 422
	12 940 572	13 069 388

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån 37154776	1,800	2022-01-28	1 487 922	1 506 638
Stadshypotek 182939	1,350	2020-12-30	0	2 546 250
Stadshypotek 270605	1,140	2023-04-30	3 265 500	3 286 500
Stadshypotek 274655	0,815	2020-05-28	0	2 730 000
Stadshypotek 274655	0,750	2020-07-27	0	3 000 000
Stadshypotek 348393	1,150	2023-06-01	2 670 000	0
Stadshypotek 360121	1,020	2023-07-30	3 000 000	0
SEB 45017141	0,670	2022-12-28	2 517 150	0
			12 940 572	13 069 388
Kortfristig del av långfristig skuld			0	8 315 966

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	11 951	10 525
Övriga upplupna kostnader	230 695	103 542
Förutbetalda hyror och avgifter	219 713	236 173
	462 359	350 240

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala

Håkan Nilsson
Ordförande

Kerstin Hammerin

Ann-Christine Munoz

Thomas Hedin

André Larsson

Margareta Holmqvist

Lena Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Polaris i Svedala, org.nr. 716000-4661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Polaris i Svedala för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Brf Polaris i Svedala för räkenskapsåret 2020 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

På stämman utsågs ingen föreningsvald revisor och därmed har undertecknad varit ensam på uppdraget.

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 överträdelse 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



www.hsb.se

2021-04-20

Svar på Motion 1 till HSB Polaris årsstämma

Brf Polaris styrelse föreslår att stämman avslår motionen som avser att begära in offerter för säkerhetsdörrar.

Styrelsen har tidigare ordnat besök på Brf Polaris från leverantör av säkerhetsdörrar för att få in offerter till de bostadsrättsinnehavare som är intresserade av säkerhetsdörrar. Det har visat sig att intresset har varit svalt samtidigt blir det förmånligare ur kostnadssynpunkt att bostadsrättsinnehavaren själv tar kontakt med den leverantör av säkerhetsdörrar som är upphandlad av HSB Malmö.

Motion 1.

För att motionen ska behandlas under nästa årsstämma måste motionen vara inlämnad till Brf Polaris senast 28 februari 2021. Lägg motionen i föreningens brevlådor vid tvättstugorna.

Motion till årsstämma i HSB:s Bostadsrättsförening Polaris i Svedala

Datum:

14/2 - 21

Motionär:

Filip Friberg

(namn, läg.nr)

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

undersöker intresset att sätta in säkerhets-
dörrar i lägenheterna och begära in offerter
från leverantörer kring detta.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Ja

Namnteckning

Filip Friberg



www.hsb.se

Svar på Motion 2 till HSB Polaris årsstämma

Brf Polaris styrelse föreslår att stämman avslår motionen i sin helhet både fråga 1 och fråga 2.

Fråga 1: Önskat eluttag för att ladda batteri, dammsuga och grilla. Att montera ett eluttag i anslutning till varje parkeringsplats är alldeles för kostsamt. Grillplats finns på gården och eluttag finns på varje balkong och kan användas till elgrill.

Fråga 2: Undersöka så att brandlarmet hörs i samtliga lägenheter. Brandlarmet testas varje år och det hörs tydligt i samtliga lägenheter oavsett våning.

För att motionen ska behandlas under nästa årsstämma måste motionen vara inlämnad till Brf Polaris senast 28 februari 2021. Lägga motionen i föreningens brevlådor vid tvättstugorna.

Motion till årsstämma i HSB:s Bostadsrättsförening Polaris i Svedala

Motion 2

Datum:

27/2 21

Motionär:

Ingvor Karlsson

(namn, läg.nr)

04

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

1. Eluttag
2. Central Larm

Motivering och bakgrund till förslaget:

1. Ladda Bateri, dammsuga, grilla
2. Undersöka så att Larmet hörs i alla lägenheter

Namnteckning

Ingvor Karlsson

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.