







Årsredovisning 2025

HSB Brf Pollux i Tullinge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Pollux i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 716417-9611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pollux 1	1983-01-27	1984
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 185
1	föreningslokal	90
11	p-platser	0
60	garageplatser	0
Totalt 132 objekt		**6 275**

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Grahn	Ordförande	2018-05-29	
Thomas Nilsson	Ledamot	2013-06-01	
Per Bolin	Ledamot	2015-08-21	
Christer Borgh	Ledamot	2022-05-29	
Christer Lorentzen	Ledamot	2021-03-22	
Åsa Mellin Lagerlöf	Ledamot	2020-10-24	2025-06-23
Johanna Marie Broryd	Ledamot	2022-06-08	
Daniel Wedahl	Ledamot	2025-06-23	
Claes Vahlberg	Ledamot	2020-10-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Bolin, Thomas Nilsson, Christer Lorentzen, Mats Grahn, Claes Vahlberg, Johanna Broryd.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Grahn, Johanna Marie Broryd, Daniel Wedahl och Claes Vahlberg.

Revisorer har varit: Mohamed Aymen Khelif med Anders Aronsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sanna Bertils Kalema (sammankallande) samt Fatima Bouhmadi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2075 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Föreningens investeringsbehov enligt underhållsplanen är 199 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-01.

Under verksamhetsåret 2025 har föreningen:
Nytt avtal Elbilsladdning
Bytt undertak i tvättstugan
Skapat riskanalyser för alla maskiner
Skapat Riskanalys och besiktninsunderlag för Lekplatser
Skapat riskanalys för BRF Pollux
Strategiplan fram till 2030 för Föreningen påbörjad
Fasadbesiktning och påbörjat upphandlingsunderlag för Fasadmålning
Underlätta för att polineringar skall ske inom området
Yttre Fastighetsbesiktning
Yttre Grönområdesbesiktning

Nytt Förvaltaravtal
Påbörjat analys av Fönsterbyte alternativt Målning samköra med målning av fasaden
Nytt Elavtal med Solfolket
Nytt Driftavtal för tekniska förvaltning
Påbörjat individuell temperaturmätning i alla bostäder för bättre styrning av temperaturer i bostäderna
Påbörjat utredning att införa individuell debitering av vattenförbrukning
Reparerat områdesbom
Reparera dom sönderskurna streckgallren i undre garaget
Trädfällning av farliga träd
Installerat Kamera och ny uppmärkning för sortering i Soprummet
Inköpt en LED julgran till flaggstången

Fritidskommittén
Vi har haft fem möten under året men även träffats för att handla och förbereda grill och fest-kvällar

Både vårstädning och höststädning med efterföljande grillning genomfördes

Efter vårens städdag bjöd vi på ”efterfest” rostbiff och potatissallad– vi var ett 40-tal personer som träffades och hade en mycket trevlig och uppskattad kväll.
I augusti hade vi vår gårdsfest – med femkamp, knytkalas och gemenskap på vändplan.
Höstens städdag efterföljdes även i år med ärtsoppa och punsch.

I december hade vi adventsglögg i nedre garaget, det spöregnade, inte så stor uppslutning men vi som var där hade det trevligt trots miljö och väder

Kuben har varit utnyttjad vid 21 tillfällen under året.
Många födelsedagar och någon student har firats under året.

Två utomstående bostadsrättsföreningar har hyrt Kuben för Årsmöte.

Ser fram emot ett aktivt 2026

Föreningens 5 års senaste större åtgärder:

2020
Installerat 8 st. Laddplatser
Garagerenovering

2021
Byte av Altandörrar på samtliga radhus
Takvård: Skrapning samt ytbehandling av takpannor
Värmerenovering: Byte till termostater på samtliga element, uppdaterat Reningsfilter, nya Värmeväxlare, ny cirkulationspump.

2022
Installerat ytterligare 8 st. Laddplatser
Installerat Hjärtstartare i anslutning till Kuben

2023
Installerat Sopstationer Moloker för rest och mat-avfall
Miljöstation för fastighetsnära insamling
Nya sittytor för dom boende
Ny LED-Belysning har installerats i Kuben, Tvättstugan och Styrelserummet
Självlåsande dörrar till garagedörrar
Stamspolning av lägenheterna
Lägenhetstillsyn

2024
Besiktat Skyddsrum samt påbörjat åtgärder enligt besiktning
OVK besiktning inkl rengöring av fläktar
Installerat och utökat LED belysning i garagen, Soprum, ekonomienheter, förråd
Slutförande av VVC genomgång åtgärder som har gett resultat för att klara lagkrav
Genomspolning av dagvatten-avloppsrör och underhåll av dagvatten brunnar.

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

Årtal	Åtgärd
2027	Byte alternativt måla om Fönstren
2028	Ommålning av Fasad
2029	Asfaltering, Stamspolning
2030	OVK besiktning
2031	Tak ytbehandling eller utbyte

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	217	194	238	277	232
Skuldsättning, kr/kvm	5 271	5 444	5 558	5 573	5 666
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 271	5 444	5 558	5 573	5 666
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	216	202	185	178	162
Årsavgifter, kr/kvm	886	861	861	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	921	877	873	843	839
Nettoomsättning, tkr	5 581	5 425	5 352	5 291	5 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	-234	-896	204	724	305
Soliditet, %	20	20	21	20	19

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för vattenskador. Vidare har även föreningens räntekostnader ökat då lånen har satts om till en högre ränta.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 217 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 299 995	0	0	1 299 995
Underhållsfond, kr	1 614 649	0	-115 125	1 499 524
S:a bundet eget kapital, kr	**2 914 644**	**0**	**-115 125**	**2 799 519**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 598 637	-896 388	115 125	5 817 374
Årets resultat, kr	-896 388	896 388	-233 573	-233 573
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 702 249**	**0**	**-118 448**	**5 583 801**
S:a eget kapital, kr	**8 616 893**	**0**	**-233 573**	**8 383 320**

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 702 249
Årets resultat, kr	-233 573
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 583 801**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**5 583 801**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 581 232	5 424 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 726	1 770
Summa Rörelseintäkter		**5 696 957**	**5 426 468**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 984 329	-4 544 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 703	-157 058
Personalkostnader	Not 6	-232 298	-225 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-754 211	-754 211
Summa Rörelsekostnader		**-5 119 541**	**-5 680 757**
Rörelseresultat		**577 416**	**-254 290**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 757	117 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-884 746	-759 111
Summa Finansiella poster		**-810 989**	**-642 098**
Resultat efter finansiella poster		**-233 573**	**-896 388**
Resultat före skatt		**-233 573**	**-896 388**
Årets resultat		**-233 573**	**-896 388**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 995 329	38 749 540
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**37 995 329**	**38 749 540**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**37 995 829**	**38 750 040**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 360 700	1 482 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	240 108	247 687
Summa Kortfristiga fordringar		**1 600 808**	**1 729 707**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 500 000**	**1 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 181 333	1 881 514
Summa Kassa och bank		**1 181 333**	**1 881 514**
Summa Omsättningstillgångar		**4 282 142**	**5 111 220**
Summa Tillgångar		**42 277 970**	**43 861 261**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 299 995	1 299 995
Fond för yttre underhåll		1 499 524	1 614 649
Summa Bundet eget kapital		**2 799 519**	**2 914 644**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 817 374	6 598 637
Årets resultat		-233 573	-896 388
Summa Fritt eget kapital		**5 583 801**	**5 702 249**
Summa Eget kapital		**8 383 320**	**8 616 894**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 739 311	18 214 679
Summa Långfristiga skulder		**9 739 311**	**18 214 679**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 862 534	15 455 088
Leverantörsskulder		324 895	382 907
Skatteskulder	Not 15	50 370	54 831
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	158 468	197 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	759 072	938 986
Summa Kortfristiga skulder		**24 155 339**	**17 029 688**
Summa Skulder		**33 894 650**	**35 244 367**
Summa Eget kapital och skulder		**42 277 970**	**43 861 261**

Dokument-ID 09222115557575656316 Signerat MG, PAB, JMB, DW, CV, CB, CL, TBN, KAA, AM

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	577 416	-254 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	754 211	754 211
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**754 211**	**754 211**
Erhållen ränta	67 043	62 294
Erlagd ränta	-875 583	-760 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**523 087**	**-197 965**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	26 520	9 651
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-290 958	188 670
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-264 438**	**198 321**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**258 649**	**356**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 067 922	-709 175
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 067 922**	**-709 175**
Årets kassaflöde	**-809 273**	**-708 819**
Likvida medel vid årets början	**4 778 559**	**5 487 377**
Likvida medel vid årets slut	**3 969 286**	**4 778 559**

Dokument-ID 09222115557575656316 Signerat MG, PAB, JMB, DW, CV, CB, CL, TBN, KAA, AM

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	36 986 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Hushållsel ingår inte i denna nyckeltal.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 482 272	5 322 528
	Hyror förbrukningsbaserad	70 613	74 622
	Övriga primära intäkter	29 247	27 773
	Summa Bruttoomsättning	**5 582 132**	**5 424 923**
	Hyresbortfall	-900	-225
	Summa	**-900**	**-225**
	Summa Nettoomsättning	**5 581 232**	**5 424 698**

I årsavgiften ingår det värme, vatten, kabel-tv och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	41 126	0
	Övriga sekundära intäkter	74 600	1 770
	Summa Övriga rörelseintäkter	**115 726**	**1 770**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-399 759	-486 677
	Snö och halk-bekämpning	-69 221	-119 724
	Reparationer	-125 303	-196 588
	Planerat underhåll	-115 125	-469 595
	Försäkringsskador	-770 113	-892 851
	El	-143 123	-119 410
	Uppvärmning	-857 843	-862 921
	Vatten	-334 271	-265 986
	Sophämtning	-252 033	-233 318
	Fastighetsförsäkring	-166 469	-161 464
	Kabel-TV och bredband	-136 080	-139 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-604 440	-571 500
	Övriga driftkostnader	-10 550	-25 141
	Summa Driftskostnader	**-3 984 329**	**-4 544 256**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 614	-45 274
	Administrationskostnader	-14 976	-10 964
	Extern revision	-18 125	-17 000
	Medlemsavgifter	-36 480	-36 000
	Föreningsverksamhet	-32 730	-47 020
	Övriga förvaltningskostnader	-2 278	-800
	Summa Övriga externa kostnader	**-148 703**	**-157 058**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-162 502	-159 400
	Revisionsarvode	-7 000	-4 000
	Övriga arvoden	-15 000	-18 000
	Sociala avgifter	-44 546	-43 833
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	Summa Personalkostnader	**-232 298**	**-225 233**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-746 649	-746 649
	Avskrivning på markanläggning	-7 563	-7 563
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-754 211**	**-754 211**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 186 535	46 186 535
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	151 250	151 250
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**51 337 785**	**51 337 785**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 588 245	-11 834 033
	Årets avskrivningar	-754 211	-754 211
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 342 456**	**-12 588 245**
	Utgående redovisat värde	**37 995 329**	**38 749 540**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 201 000	62 201 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	58 500 000	58 500 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**120 701 000**	**120 701 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	42 520 500	42 520 500
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**42 520 500**	**42 520 500**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	466 779	466 779
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**466 779**	**466 779**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-466 779	-466 779
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-466 779**	**-466 779**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 287 952	1 397 045
	Övriga fordringar	72 748	84 974
	Summa Övriga fordringar	**1 360 700**	**1 482 019**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	61 433	54 719
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 674	192 968
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**240 108**	**247 687**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	1 078 782	1 778 782
	Swedbank	102 552	102 732
	Summa Kassa och bank	**1 181 333**	**1 881 514**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,61%	2026-10-13	5 542 717	495 183
SBAB Bank AB	2,62%	2026-11-16	3 511 449	0
SBAB Bank AB	2,63%	2026-05-11	3 408 000	328 000
SBAB Bank AB	2,62%	2026-05-12	1 925 000	50 000
SBAB Bank AB	1,18%	2026-12-11	5 030 287	80 000
SBAB Bank AB	3,09%	2027-04-16	5 355 700	0
SBAB Bank AB	4,00%	2026-03-17	3 301 705	20 000
SBAB Bank AB	3,82%	2028-03-17	4 526 987	143 376
			32 601 845	**1 116 559**

Långfristig del	9 739 311
Nästa års amortering av långfristig skuld	143 376
Lån som ska konverteras inom ett år	22 719 158
Kortfristig del	22 862 534
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 116 559
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 466 236
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	50 370	54 831
Summa Skatteskulder	**50 370**	**54 831**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Depositioner	500	500
Momsskuld	4 711	5 638
Inre fond	153 257	172 792
Övriga kortfristiga skulder	0	18 945
Summa Övriga skulder	**158 468**	**197 875**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	463 438	434 029
	Upplupna räntekostnader	98 605	89 442
	Övriga upplupna kostnader	197 028	415 515
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**759 072**	**938 986**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-31.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pollux i Tullinge

Org.nr 716417-9611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pollux i Tullinge för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557576467911 Signerat KAA, AM

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Pollux i Tullinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Aronsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576467911 Signerat KAA, AM

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Pollux i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Grahn
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:22:21

Per Arne Bolin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:54:36

Johanna Marie Broryd
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:06:45

Daniel Wedahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 19:43:56

Claes Vahlberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:37:10

Christer Borgh
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:46:25

Christer Lorentzen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 14:24:54

Thomas Börje Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:01:18

Karl Anders Aronsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 16:39:31

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:10:03

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Pollux i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karl Anders Aronsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 16:40:28

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:09:39

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.