



ÅRSREDOVISNING 2022

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 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.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pollux 1		1984

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår iföreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6185
1	föreningslokal	90
11	p-platser	0
60	garageplatser	0
Totalt 132 objekt		6275

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	
Sofia Farial Rizkallah	Ledamot	2020-06-28	2022-05-29
Christer Lorentzen	Ledamot	2021-03-22	
Åsa Mellin Lagerlöf	Ledamot	2020-10-24	
Johanna Marie Broryd	Ledamot	2022-06-08	
Hannes Falk	Ledamot	2019-05-27	2022-06-08
Claes Vahlberg	Ledamot	2020-10-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Bolin, Thomas Nilsson och Åsa Mellin Lagerlöf.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mats Grahn, Åsa Mellin Lagerlöf, Johanna Marie Broryd, Claes Vahlberg.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Carola Lundqvist med Anders Aronsson som suppleant båda valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Vakant pga av avflyttning från föreningen.

Fritidskommite: Anna Grahn, Anita Lindqvist och Navideh Doran.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 18 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-05-10.

Under verksamhetsåret 2022 har föreningen:

Installerat ny låsbar dörr till soprummet

Installerat ytterligare 8 laddstolpar

Uppfräschning byte av växter i våra Rabatter

Beskärningar av buskage och träd

Tecknade av nytt avtal gällande skötsel av våra trädgårdasläggningar
VVC pågående utredning av varför vi har en värmeförlust i slingan
Beställt ny belysning i våra gemensamma lokaler till mer energisnåla LED
Pågående utredning av IMD och möjlighet att installera Solceller och Energilager (batterier som används när el är dyr)
Genomlysning av nuvarande elavtal
Tecknat nytt snöröjningsavtal
Installerat Hjärtstartare i anslutning till Kuben
Lekplatsbesiktning genomförd

Fritidskommittén 2022

Vi har haft fem möten under året
Både vårstädning och höststädning med efterföljande grillning genomfördes
En gårdsfest hölls i augusti – inte så väldigt välbesökt men uppskattat av de som närvarade
I december hade vi adventsglögge på vändplanen, ett trevligt inslag i vintermörkret

Kuben har varit utnyttjad vid 17 tillfällen under året.
Både barndop (fika), födelsedagar och spelkvällar har varit aktiviteterna

Vi hoppas på ett mer aktivt 2023

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

Årtal	Ändamål
2023/24	Asfaltering beroende på vad VVC utredningen innebär
2023	Installera utrustning för IMD
2023	Nedgrävning av sopcontainer, Slutföra Rabatter ned mot Solskensvägen Installera Reservkraft för cirkulationspump på värmesystemet Byte till ny Elcentral till Tvättstuga/Föreningslokal/Styrelserum Reparera ljusbrunnar NB 2-22

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	277	232	212	312	303
Skuldsättning, kr/kvm	5 573	5 666	5 745	5 823	5 899
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	178	162	149	134	136
Driftskostnad, kr/kvm	436	419	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	844	844	844	844	819
Totala intäkter, kr/kvm	843	839	836	837	813
Nettoomsättning, tkr	5 291	5 265	5 244	5 255	5 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	724	305	580	1 247	1 078
Soliditet, %	20	19	18	17	14

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 299 995	0	0	1 299 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 277 139	0	11 005	2 288 144
S:a bundet eget kapital, kr	3 577 134	0	11 005	3 588 139
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 703 791	304 870	-11 005	4 997 656
Årets resultat, kr	304 870	-304 870	723 516	723 516
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 008 661	0	712 511	5 721 172
S:a eget kapital, kr	8 585 795	0	723 516	9 309 311

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 269 995 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	5 008 661
Årets resultat, kr	723 516
Reservation till underhållsfond, kr	-281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 995
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 721 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 721 172

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

RESULTATRÄKNING2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 291 162	5 264 803
Summa rörelseintäkter		5 291 162	5 264 803

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 736 178	-2 627 632
Övriga externa kostnader	Not 4	-172 809	-116 900
Underhåll enligt plan	Not 5	-269 995	-402 834
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-190 521	-196 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-742 544	-746 167
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-431 661
Summa rörelsekostnader		-4 112 047	-4 521 632

Rörelseresultat**1 179 115** **743 171****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 750	10 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 149	-448 393
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-275
Summa finansiella poster		-455 599	-438 300

Årets resultat**723 516** **304 870**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10, 16	40 046 763	40 744 526
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	0
Inventarier och maskiner	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 046 763	40 744 526
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 047 263	40 745 026
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 250
Avräkningskonto HSB		3 549 617	761 791
Övriga kortfristiga fordringar		160 352	84 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	226 416	211 413
Summa kortfristiga fordringar		3 936 385	1 059 392
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 777 352	3 414 294
Summa kassa och bank		1 777 352	3 414 294
Summa omsättningstillgångar		5 713 737	4 473 686
Summa tillgångar		45 761 000	45 218 712

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	1 299 995	1 299 995	
Fond för yttre underhåll	2 288 144	2 277 139	
Summa bundet eget kapital	3 588 139	3 577 134	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 997 656	4 703 791	
Årets resultat	723 516	304 870	
Summa fritt eget kapital	5 721 172	5 008 661	
Summa eget kapital	9 309 312	8 585 796	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	26 255 436	24 719 441
Summa långfristiga skulder		26 255 436	24 719 441
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 714 540	10 832 954
Medlemmarnas inre fond	Not 17	181 342	194 449
Leverantörsskulder		493 127	244 384
Aktuell skatteskuld	Not 18	50 288	38 814
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	34 120	6 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	722 836	596 361
Summa kortfristiga skulder		10 196 252	11 913 476
Summa skulder		36 451 688	36 632 917
Summa eget kapital och skulder		45 761 000	45 218 712

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning Inventarier och maskiner

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 218 140	5 218 140
	Övriga intäkter i verksamheten	29 519	27 441
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 500	19 037
	Övriga fakturerade kostnader	200	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	30 803	185
		5 291 162	5 264 803
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-165 426	-186 853
	El	-162 650	-89 636
	Uppvärmning	-721 256	-711 067
	Vatten	-235 628	-217 881
	Renhållning	-152 133	-140 872
	TV, bredband, iptelefoni	-155 955	-156 424
	Obligatoriska besiktningar	-4 998	-2 499
	Serviceavtal	-77 437	-91 625
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-125 743	-105 488
	Förvaltningskostnader	-231 154	-226 790
	Försäkringar	-150 068	-166 655
	Fastighetsskatt	-532 440	-511 440
	Övriga driftskostnader	-21 290	-20 403
		-2 736 178	-2 627 632
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 225	-10 300
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 017	-23 139
	Föreningsverksamhet	-9 799	-7 423
	Kontorsutrustning och -material	-688	-120
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 315	-2 313
	Konsulter	-46 022	0
	Förbrukningsinventarier	-28 881	-12 838
	Medlemsavgifter HSB	-31 700	-31 700
	Stämma och styrelse	-30 161	-29 068
		-172 809	-116 900
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-36 853	0
	Underhåll installationer	-56 693	0
	Underhåll tak	0	-402 834
	Underhåll mark och utemiljö	-176 450	0
		-269 995	-402 834

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-119 292	-116 947
Övriga arvoden	-26 000	-33 000
Revisionsarvode	-7 000	-4 000
Sociala avgifter	-38 229	-42 492
	<u>-190 521</u>	<u>-196 439</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-742 544	-746 167
	<u>-742 544</u>	<u>-746 167</u>
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-431 661
	<u>0</u>	<u>-431 661</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavier	-200	-275
	<u>-200</u>	<u>-275</u>

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 085 590	44 143 656			
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	1 546 812			
	Årets försäljning, utträngning byggnad	-18 955	-641 300			
	Årets investering byggnader	59 950	1 036 422			
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 126 585	51 085 590			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 341 063	-9 804 535			
	Årets försäljning, utträngning byggnad	3 786	209 639			
	Årets avskrivningar byggnader	-742 544	-746 167			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 079 822	-10 341 063			
	Utgående bokfört värde	40 046 763	40 744 526			
	Bokförda värden byggnader	35 046 764	35 744 527			
	Bokförda värden mark	5 000 000	5 000 000			
	Fastighetsbeteckning:	Pollux 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1984	59 826 000	49 500 000	109 326 000	109 326 000
			59 826 000	49 500 000	109 326 000	109 326 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			0		1 546 812
	Årets Investering			0		0
	Omklassificering till Byggnader & Mark			0		-1 546 812
	Utgående värde pågående nyanläggningar			0		0
Not 12	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			466 779		466 779
	Utgående anskaffningsvärden			466 779		466 779
	Ingående avskrivningar			-466 779		-466 779
	Utgående avskrivningar			-466 779		-466 779
	Utgående bokfört värde			0		0
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			226 416		211 413
				226 416		211 413

Not 15 Bank			
SBAB		1 679 895	3 317 128
Swedbank		97 457	97 166
		1 777 352	3 414 294

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,82%	2024-10-11	6 109 000	0
SBAB	2,58%	2023-04-06	4 894 835	104 419
SBAB	1,78%	2023-04-06	3 361 705	20 000
SBAB	3,09%	2027-04-16	5 355 700	0
SBAB	1,18%	2026-12-11	5 270 287	80 000
SBAB	1,32%	2024-05-10	2 075 000	50 000
SBAB	0,91%	2025-05-09	4 392 000	328 000
SBAB	0,87%	2025-11-14	3 511 449	0
			34 969 976	582 419

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 255 436
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 329 676
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	32 057 881

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	42 520 500	42 520 500
	0	0
Summa ställda säkerheter	42 520 500	42 520 500

Not 17 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		194 449	204 689
Uttag		-13 108	-10 240
		181 342	194 449

Not 18 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		50 288	38 814
		50 288	38 814

Not 19 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt		7 380	6 014
Övriga kortfristiga skulder		26 740	500
		34 120	6 514

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		167 440	127 512
Upplupna räntekostnader		71 839	46 013
Upplupen revision		10 900	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror		459 363	392 148
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 294	20 388
		722 836	596 361

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Christer Borgh

Christer Lorentzen

Claes Vahlberg

Johanna Marie Broryd

Mats Grahn

Per Bolin

Thomas Nilsson

Åsa Mellin Lagerlöf

Vår revisionsberättelse har avgivits

Carola Lundqvist

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carola Lundqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-07 kl. 09:24:19



PER BOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 20:29:49



JOHANNA MARIE BRORYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 09:45:35



CLAES VAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 10:08:29



ÅSA MELLIN LAGERLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:51:29



CHRISTER BORGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:49:44



CHRISTER LORENTZEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:27:34



THOMAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 12:27:55



CAROLA LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:14:53



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 12:03:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CAROLA LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:16:44



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 12:04:21



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.