



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Pollux i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pollux i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716406-7238 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 64:8	1978-01-13	1979

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3780
1	Kvarterslokal	100
<b>Totalt 31 objekt</b>		<b>3880</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Nygren	Ordförande	2018-06-13	
Lena Nilsson	Ledamot	2016-06-20	
Helene Dodd	Ledamot	2018-06-13	2023-07-14
Edin Jelec	Ledamot	2022-06-29	
Anna-Lena Svensson	Ledamot	2023-07-14	
Marie Dahlskog	Ledamot	2021-12-21	
Glenn Larsson	Ledamot	2018-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Nygren o Edin Jelec.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Nygren, Edin Jelec, Marie Dahlskog och Glenn Larsson.

Revisorer har varit: Per Svensson, Carola Rosberg med Per Hedvall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Svensson (sammanställande), samt Carola Rosberg, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar och en fullmakt.

Extra stämma angående nya stadgarna hölls den 2023-10-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar och en fullmakt.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-06.

Under det gångna året 2023, har vissa mindre underhållsarbeten utfört så som exempelvis byta av rengörings filter i våra ventilationsaggregat i samtliga hus. Övriga större arbeten redovisas nedan, samt tidigare år.

Årtal	Ändamål
2017	Installation av fjärrvärme från Svedala fjärrvärmecentral, samtliga hus
2019	Förråd, nytt takpapp, hängrännor och plåt, samtliga hus
2020	Byte av el och belysning i samtliga garage
2020	Nytt ventilationsaggregat, samtliga hus
2020	Nya träningsredskap gymmet, föreningslokalen
2020	Lekplatsen Gammalgårdsgatan, ny gungställning och gungor samt sandlåda
2021	Nya fönster och altandörrar, samtliga hus
2022	Lekplatsen Västergatan, nytt lekhus och sandlåda
2022	Omfogning tegelskarvar, södergavlar
2023	Renovering kvartersgården, målning hall, toalett, festlokal. nya innerdörrar. Ny värmepump monterades för festlokalen.
2023	Installation av fyra laddplatser för bilar

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:**

2023; planeras för miljöhus för sophantering samt viss renovering av parkeringsplatser

2024; målning och byte av trä i erforderlig omfattning

2025; omläggning inom hela området av kulversystemet för vatten, avlopp värme mm.

**Slutord;**

Styrelsen beslutade på grund av rådande räntläge att inte ansöka om nya lån under 2023, därmed framflyttades vissa investeringar till 2024.

Hyreshöjning blev dock nödvändig på grund av av det allmänna ökade konstadsläget för exempel vatten, fjärrvärme mm. Höjning infördes 2023-04-01.

**Uppllysning av negativt resultat:**

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora driftkostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt 1 361 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 73 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024-04-01 med 6 % .

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	73	193	158	133	145
Skuldsättning, kr/kvm	3 238	3 260	3 284	2 269	1 381
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 324	3 346	3 371	2 329	1 417
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	2
Energikostnad, kr/kvm	182	135	141	128	119
Årsavgifter, kr/kvm	668	643	630	590	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	97	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	655	630	631	575	564
Nettoomsättning, tkr	2 526	2 432	2 381	2 230	2 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	-394	-363	-110	-423	-291
Soliditet, %	7	10	12	15	28

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per



kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).  
**OBS!!** Medlemmerna betalar själva el kostnader.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 005 000	0	0	1 005 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	154 921	0	-124 500	30 421
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 159 921</b>	<b>0</b>	<b>-124 500</b>	<b>1 035 421</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	605 223	-362 892	124 500	366 831
Årets resultat, kr	-362 892	362 892	-393 728	-393 728
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>242 331</b>	<b>0</b>	<b>-269 228</b>	<b>-26 897</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 402 252</b>	<b>0</b>	<b>-393 728</b>	<b>1 008 524</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med-257 500 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	242 331
Årets resultat, kr	-393 728
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	257 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-26 897</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-26 897</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	2 526 390	2 432 360
Övriga intäkter	3	15 551	12 175
		<b>2 541 941</b>	<b>2 444 535</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-126 670	-132 958
Planerat underhåll	5	-257 500	-597 440
Fastighetsavgift/skatt		-278 610	-266 220
Driftskostnader	6	-1 068 428	-847 015
Övriga kostnader	7	-154 221	-179 531
Personalkostnader	8	-207 999	-98 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 167	-512 902
		<b>-2 522 595</b>	<b>-2 634 113</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 346</b>	<b>-189 578</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 220	1 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 294	-174 898
		<b>-413 074</b>	<b>-173 314</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-393 728</b>	<b>-362 892</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 622 217	12 944 401
Inventarier	10	0	24 306
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	0
		<b>12 622 217</b>	<b>12 968 707</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 622 717</b>	<b>12 969 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Avräkningskonto HSB Malmö		1 360 507	1 375 350
Övriga fordringar	13	49 452	54 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	123 397	58 277
		<b>1 533 356</b>	<b>1 488 141</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 533 356</b>	<b>1 488 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 156 073</b>	<b>14 457 348</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 005 000	1 005 000
Fond för yttre underhåll	15	30 421	154 921
		<b>1 035 421</b>	<b>1 159 921</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		366 831	605 223
Årets resultat		-393 728	-362 892
		<b>-26 897</b>	<b>242 331</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 008 524</b>	<b>1 402 252</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 117 230	9 997 911
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 117 230</b>	<b>9 997 911</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 447 555	2 649 480
Leverantörsskulder		124 512	102 015
Aktuella skatteskulder		42 049	30 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	416 203	274 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 030 319</b>	<b>3 057 185</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 156 073</b>	<b>14 457 348</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-393 728	-362 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		429 167	512 902
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>35 439</b>	<b>150 010</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		60	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-60 117	-11 042
Förändring av leverantörsskulder		22 498	-6 602
Förändring av kortfristiga skulder		152 562	-129 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>150 442</b>	<b>2 563</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-82 679	-571 843
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-82 679</b>	<b>-571 843</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-82 606	-93 356
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-82 606</b>	<b>-93 356</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 843</b>	<b>-662 636</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 375 350	2 037 986
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 360 507</b>	<b>1 375 350</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 75 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,26 %.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 183 472 kr (fg år 8 183 472 kr).

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	2 526 390	2 434 860
	<b>2 526 390</b>	<b>2 434 860</b>

I årsavgifter ingår värme, vatten.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelse-och pantförskrivningsavgift	2 415	12 057
Övriga intäkter	5 078	118
Erhållna bidrag - Elstöd	8 058	0
	<b>15 551</b>	<b>12 175</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	34 643	7 667
Löpande underhåll av installationer	28 250	813
Löpande underhåll Va/sanitet	32 934	6 571
Löpande underhåll värme	2 650	0
Löpande underhåll el	1 531	27 053
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	10 314
Löpande underhåll av markytor	23 750	23 000
Löpande underhåll av garage och p-platser	2 912	0
Försäkringsskador	0	57 540
	<b>126 670</b>	<b>132 958</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	257 500	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	325 000
Planerat UH av markytor	0	213 940
Planerat UH Ventilation	0	58 500
	<b>257 500</b>	<b>597 440</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	189 661	142 813
El	34 287	23 864
Uppvärmning	444 627	317 417
Vatten	226 392	182 987
Sophämtning	63 621	53 930
Kabel-TV och Bredband	57 808	70 651
Fastighetsförsäkringar	52 031	48 228
Brandskydd	0	7 125
	<b>1 068 427</b>	<b>847 015</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	69 906	68 187
Revisionsarvoden	12 250	11 875
Medlemsavgift HSB	12 865	12 865
Föreningsstämma/styrelsemöte	4 231	40 932
Förbrukningsinventarier	9 748	699
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 015	12 073
Konsultarvoden	5 500	10 313
Underhållsplan	8 560	7 991
Övriga kostnader	29 145	14 596
	<b>154 220</b>	<b>179 531</b>

**Not 8 Arvode och sociala kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	151 200	71 950
Arvode föreningsvalda revisorer	9 660	4 960
Arvode valberedningen	4 000	4 000
	<b>164 860</b>	<b>80 910</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	43 139	17 137
	<b>43 139</b>	<b>17 137</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader*</b>	<b>207 999</b>	<b>98 047</b>

\*Under tidigare år har man kostnadsfört och periodiserat felaktigt arvoden som gör att åretsarvode blir mindre. (2022).

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 204 515	17 632 672
Årets investeringar*	142 679	571 843
Naturvårdsverket beviljat bidrag	-60 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 287 194</b>	<b>18 204 515</b>
Ingående avskrivningar	-5 960 115	-5 471 518
Årets avskrivningar	-404 862	-488 597
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 364 977</b>	<b>-5 960 115</b>
Mark	700 000	700 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>12 622 217</b>	<b>12 944 400</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 220 000	32 220 000
Taxeringsvärden mark	14 730 000	14 730 000
	<b>46 950 000</b>	<b>46 950 000</b>

\* Omfog. söder gavlar 2022; och Ladstolpar 2023.

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 526	121 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 526</b>	<b>121 526</b>
Ingående avskrivningar	-97 220	-72 915
Årets avskrivningar	-24 306	-24 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-121 526</b>	<b>-97 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>24 306</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar*	142 679	571 843
Naturvårdsverket beviljat bidrag	-60 000	0
Omklassificeringar*	-82 679	-571 843
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Omfog. söder gavlar 2022 och Ladstolpar 2023.



**Not 12 Finansiella anläggningstillgångar**

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

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 452	54 454
	<b>49 452</b>	<b>54 454</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Willis Estate AB	58 141	51 232
Vellinge Fastighetstjänst AB	0	7 045
Telia Sverige AB	5 256	0
Naturvårdsverket beviljat bidrag	60 000	0
	<b>123 397</b>	<b>58 277</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	154 921	621 361
Yttre fond avsättning	133 000	131 000
Uttag yttre fond	-257 500	-597 440
	<b>30 421</b>	<b>154 921</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	13 180 000	13 180 000
	<b>13 180 000</b>	<b>13 180 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

2 447 555 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 82 606 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 12 099 005 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 447 555	2 649 480
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	10 117 230	9 997 911
	<b>12 564 785</b>	<b>12 647 391</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	0,700	2024-09-25	2 404 555	2 454 911
SBAB	3,750	2025-09-10	3 500 000	3 500 000
SBAB	3,760	2027-09-10	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,943	2023-03-01	0	1 846 240
Stadshypotek	2,943	2023-12-01	0	846 240
Stadshypotek	4,450	2026-03-01	2 660 230	0
			<b>12 564 785</b>	<b>12 647 391</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	46 942	51 739
Förutbetalda hyror och avgifter	206 019	192 213
Beräknat arvode för revision	13 000	12 000
Upplupen el	4 388	2 786
Upplupen värme	65 213	0
Upplupen vatten	58 258	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 380	16 000
	<b>416 200</b>	<b>274 738</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Peter Nygren  
Ordförande

Marie Dahlskog

Anna-Lena Svensson

Edin Jelec

Glenn Larsson

Lena Nilsson  
HSB ledamot

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

Thaha Osman  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Svensson  
av föreningen utsedd revisor

Carola Rosberg  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pollux i Svedala, org.nr. 716406-7238

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pollux i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Brf Pollux i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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. Revisorn 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 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 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Svensson  
Av föreningen vald revisor

Carola Rosberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PETER NYGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 13:49:24



**MARIE DAHLSKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 14:05:54



**ANNA-LENA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 20:19:56



**EDIN JELEC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 13:44:03



**GLENN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:55:07



**LENA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:11:37



**CAROLA ROSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:03:22



**PER SVENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:18:55



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:00:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**CAROLA ROSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:59:19



**PER SVENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:21:19



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:59:29



# 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.