



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pollux 1	1983-01-27	1984

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.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
Johanna Marie Broryd	Ledamot	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.

Firman tecknas två i förening av Mats Grahn, Åsa Mellin Lagerlöf, Johanna Marie Broryd och Claes Vahlberg.

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

Valberedning har varit: Sanna Bertils Kalema (sammankallande) och Mohamed Aymen Khelif, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Föreningen har en aktuell 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 2023-09-26.

**Under verksamhetsåret 2023 har föreningen:**

Installerat Sopstationer Moloker för rest och mat-avfall

Renoverat tak i förråd

Felsökningar i VVC och åtgärdat steg 1 Steg 2 påbörjas januari 2024

Uppdaterat våra grönytor med nya planteringar

Nya sittytter för dom boende

Ny LED-Belysning har installerats i Kuben, Tvättstugan och Styrelserummet

Isolering Av Fördelningsstugan "dasset"

Våt-tvättat Garaget i samband med Vårstädning

Självlåsand dörar till garagedörar

Stamspolning av lägenheterna

Lägenhetstillsyn

Lekplatsbesiktning  
Installelerat Fastighetsnära insamling av förpackningar  
Bytt ut och kompletterat med ytterligare skvaller speglar inom området

#### Fritidskommittén 2023

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

Kuben har varit utnyttjad vid 14 tillfällen under året.  
Vi har även en återkommande hyresgäst – varje torsdag har ViktVäktarna medlemsmöte i Kuben  
Både barndop (fika), födelsedagar och spelkvällar har varit aktiviteterna

Vi hoppas på ett mer aktivt 2024

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Årtal	Ändamål
2024/25	Asfaltering beroende på vad VVC utredningen innebär
2024/25	OVK Besiktning av fastigheterna
2028/29	Ommålning av ytterpaneler

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	238	277	232	212	312
Skuldsättning, kr/kvm	5 558	5 573	5 666	5 745	5 823
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 558	5 573	5 666	5 745	5 823
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	185	178	162	149	134
Årsavgifter, kr/kvm	861	844	844	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	873	843	839	836	837
Nettoomsättning, tkr	5 352	5 291	5 265	5 244	5 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	204	724	305	580	1 247
Soliditet, %	21	20	19	18	17

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).

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

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 288 144	0	-203 900	2 084 244
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 588 139</b>	<b>0</b>	<b>-203 900</b>	<b>3 384 239</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 997 656	723 516	203 900	5 925 072
Årets resultat, kr	723 516	-723 516	203 970	203 970
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 721 172</b>	<b>0</b>	<b>407 870</b>	<b>6 129 042</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 309 311</b>	<b>0</b>	<b>203 970</b>	<b>9 513 281</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 313 000 kr samt ianspråktagande skett med 516 900 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	5 721 172
Årets resultat, kr	203 970
Reservation till underhållsfond, kr	-313 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	516 900
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 129 042</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>6 129 042</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 351 699	5 260 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 709	30 626
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 398 408</b>	<b>5 291 162</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 343 592	-2 987 196
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 443	-191 786
Personalkostnader	Not 6	-213 843	-190 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-754 211	-742 544
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 577 089</b>	<b>-4 112 047</b>

## Rörelseresultat

**821 319**

**1 179 115**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 920	15 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 269	-471 349
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-617 349</b>	<b>-455 599</b>

## Resultat efter finansiella poster

**203 970**

**723 516**

## Resultat före skatt

**203 970**

**723 516**

## Årets resultat

**203 970**

**723 516**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	39 503 752	40 046 763
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>39 503 752</b>	<b>40 046 763</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**39 504 252**      **40 047 263**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		3 757 934	3 709 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	193 078	226 416
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 951 012</b>	<b>3 936 385</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 823 959	1 777 352
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 823 959</b>	<b>1 777 352</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**5 774 971**      **5 713 737**

### Summa Tillgångar

**45 279 223**      **45 761 000**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 299 995	1 299 995
Fond för yttre underhåll	2 084 244	2 288 144
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 384 239</b>	<b>3 588 139</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 925 072	4 997 656
Årets resultat	203 970	723 516
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 129 042</b>	<b>5 721 172</b>

### Summa Eget kapital

<b>9 513 282</b>	<b>9 309 312</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 694 582	26 255 436
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>25 694 582</b>	<b>26 255 436</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 684 360	8 714 540
Leverantörsskulder		414 237	493 127
Skatteskulder	Not 15	71 415	50 288
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	201 881	215 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	699 466	722 836
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>10 071 359</b>	<b>10 196 252</b>

### Summa Skulder

<b>35 765 941</b>	<b>36 451 688</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>45 279 223</b>	<b>45 761 000</b>
-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	821 319	1 179 115
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	754 211	742 544
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>754 211</b>	<b>742 544</b>
Erhållen ränta	52 920	15 750
Erlagd ränta	-651 597	-445 523

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	99 174	-89 167
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-113 385	375 365
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-14 211</b>	<b>286 198</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-211 200	-44 781
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-211 200</b>	<b>-44 781</b>

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-591 034	-582 419
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-591 034</b>	<b>-582 419</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	5 326 969	4 176 085
Likvida medel vid årets slut	<b>5 487 377</b>	<b>5 326 969</b>

**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.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 322 528	5 218 140
	Övriga primära intäkter	29 171	42 396
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 351 699</b>	<b>5 260 536</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 351 699</b>	<b>5 260 536</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	46 709	30 626
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>46 709</b>	<b>30 626</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-158 312	-83 412
	Snö och halk-bekämpning	-129 243	-124 766
	Reparationer	-109 323	-162 664
	Planerat underhåll	-516 900	-269 995
	Försäringsskador	0	-2 762
	EI	-120 227	-162 650
	Uppvärmning	-786 445	-721 256
	Vatten	-240 265	-235 628
	Sophämtning	-168 842	-152 133
	Fastighetsförsäkring	-158 870	-150 068
	Kabel-TV och bredband	-155 955	-155 955
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-557 220	-532 440
	Förvaltningsavtalskostnader	-239 396	-231 154
	Övriga driftkostnader	-2 594	-2 313
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 343 592</b>	<b>-2 987 196</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-60 424	-45 759
	Administrationskostnader	-8 746	-15 119
	Extern revision	-11 600	-11 225
	Konsultkostnader	0	-46 022
	Medlemsavgifter	-36 000	-31 700
	Föreningsverksamhet	-41 450	-39 960
	Övriga förvaltningskostnader	-107 223	-2 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-265 443</b>	<b>-191 786</b>

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-134 243	-119 292
	Revisionsarvode	0	-7 000
	Övriga arvoden	-37 000	-26 000
	Sociala avgifter	-42 600	-38 229
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-213 843</b>	<b>-190 521</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-746 649	-742 544
	Avskrivning på markanläggning	-7 562	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-754 211</b>	<b>-742 544</b>
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 126 585	46 085 590
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	Årets investeringar	59 950	59 950
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-18 955
	Omklassificeringar	151 250	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>51 337 785</b>	<b>51 126 585</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 079 822	-10 341 064
	Årets avskrivningar	-754 211	-742 544
	Omklassificeringar	0	3 786
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 834 033</b>	<b>-11 079 822</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>39 503 752</b>	<b>40 046 763</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 826 000	59 826 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 500 000	49 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>109 326 000</b>	<b>109 326 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 520 500	42 520 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>42 520 500</b>	<b>42 520 500</b>

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	466 779	466 779
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>466 779</b>	<b>466 779</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-466 779	-466 779
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-466 779</b>	<b>-466 779</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	151 250	0
	Omklassificering till byggnad	-151 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 078	226 416
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>193 078</b>	<b>226 416</b>
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 723 986	1 679 895
	Swedbank	99 973	97 457
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 823 959</b>	<b>1 777 352</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,87%	2025-11-14	3 511 449	0
SBAB	0,91%	2025-05-09	4 064 000	328 000
SBAB	1,32%	2024-05-10	2 025 000	50 000
SBAB	1,18%	2026-12-11	5 190 287	80 000
SBAB	3,09%	2027-04-16	5 355 700	0
SBAB	4,0%	2026-03-17	3 341 705	20 000
SBAB	3,82%	2028-03-17	4 781 801	122 360
SBAB	0,82%	2024-10-11	6 109 000	0
			<b>34 378 942</b>	<b>600 360</b>

Långfristig del	25 694 582
Nästa års amortering av långfristig skuld	550 360
Lån som ska konverteras inom ett år	8 134 000
Kortfristig del	8 684 360
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 360
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 401 440
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Skatteskulder****2023-12-31****2022-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	71 415	50 288
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>71 415</b>	<b>50 288</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	500	500
Momsskuld	6 013	7 380
Inre fond	176 423	181 342
Övriga kortfristiga skulder	18 945	26 240
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>201 881</b>	<b>215 461</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	414 236	459 363
Upplupna räntekostnader	90 511	71 839
Övriga upplupna kostnader	194 719	191 634
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>699 466</b>	<b>722 836</b>

**Not 18    Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

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 räkenskapsåret 2023.

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.

### 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 2023 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 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 revisionsssed 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carola Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Pollux i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS GRAHN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:52:52



**PER BOLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:43:30



**JOHANNA MARIE BRORYD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 19:14:26



**CLAES VAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:28:50



**ÅSA MELLIN LAGERLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 06:23:29



**CHRISTER BORGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:38:55



**CHRISTER LORENTZEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:00:23



**THOMAS NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 20:31:39



**CAROLA LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:45:14



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:44:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Pollux i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAROLA LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:43:40



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:43:57



# 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.