



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
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 samt Åsa Mellin Lagerlöf.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Sanna Bertils Kalema (sammankallande), Daniel Wedahl samt Aymen Khelif, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Föreningens investeringsbehov enligt underhållsplanen är 162 kr/kvm dock så saknar den nuvarande underhållsplanen investeringar och föreningen har därför påbörjat arbetet med att ta fram en investerings- och underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-07.

Under verksamhetsåret 2024 har föreningen:

Upphandlat nytt bredbands-avtal med uppgradering av hastighet och routrar

Besiktat Skyddsrum samt påbörjat åtgärder enligt besiktning

OVK besiktning inkl rengöring av fläktariktning

Installerat och utökat LED belysning i garagen, Soprum, ekonomienheter, förråd

Slutförande av VVC genomgång åtgärder har gett resultat för att klara lagkrav

Genomspolning av dagvatten-avloppsrör och underhåll av dagvatten brunnar.

Omförhandlat försäkringsavtal bättre villkor och lägre premie
Skapat Riskanyler för Föreningen, Alla föreningens olika trädgårdsmaskiner, Lekplats, Städdag
Yttre fastighetsbesiktning
Bytt ut sargen på sandlådan
Bytt trä rampen i trappan NB 22-24
Tecknat Avtal om regelbunden tvätt av sopstationerna
Tagit Förpackningsnära insamling i bruk och tecknat avtal om hämtning
Uppgraderat våra grönområden samt tecknat avtal om skötsel
Renoverat tak på förråd
Åtgärdat besiktningsanmärkningar takbehandling
Bytt Nocktätningen på samtliga tak
Genomfört maskinell garagesopning

Fritidskommittén

Årsberättelse 2024

Vi har haft fem möten under året Både vårstädning och höststädning med efterföljande grillning genomfördes
Efter höstens städdag bjöd vi på årtsoppa och punsch – vi var närmare 60 personer som träffades och hade en mycket trevlig och uppskattad kväll.
I december hade vi adventsglögge på vändplanen, ett trevligt inslag i vintermörkret.
Kuben har varit utnyttjad vid 10 tillfällen under året.
Både barndop (fika), födelsedagar och spelkvällar har varit aktiviteterna
Två utomstående bostadsrättsföreningar har hyrt Kuben för Årsmöte.
Tyvärr så sa viktväktarna upp sin bokning av lokalen efter sommaren

Vi hoppas på ett mer aktivt 2025

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	238	277	232	212
Skuldsättning, kr/kvm	5 444	5 558	5 573	5 666	5 745
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 444	5 558	5 573	5 666	5 745
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	202	185	178	162	149
Årsavgifter, kr/kvm	861	861	844	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	877	873	843	839	836
Nettoomsättning, tkr	5 425	5 352	5 291	5 265	5 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	-896	204	724	305	580
Soliditet, %	20	21	20	19	18

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 194 kr/m².

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 299 995	0	0	1 299 995
Underhållsfond, kr	2 084 244	0	-469 595	1 614 649
S:a bundet eget kapital, kr	3 384 239	0	-469 595	2 914 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 925 072	203 970	469 595	6 598 637
Årets resultat, kr	203 970	-203 970	-896 388	-896 388
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 129 042	0	-426 793	5 702 249
S:a eget kapital, kr	9 513 281	0	-896 388	8 616 893

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 469 595 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	6 129 042
Årets resultat, kr	-896 388
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	469 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 702 249

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 702 249
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 424 698	5 351 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 770	46 709
Summa Rörelseintäkter		5 426 468	5 398 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 544 256	-3 343 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 058	-265 443
Personalkostnader	Not 6	-225 233	-213 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-754 211	-754 211
Summa Rörelsekostnader		-5 680 757	-4 577 089
Rörelseresultat		-254 290	821 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 013	52 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 111	-670 269
Summa Finansiella poster		-642 098	-617 349
Resultat efter finansiella poster		-896 388	203 970
Resultat före skatt		-896 388	203 970
Årets resultat		-896 388	203 970

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	38 749 540	39 503 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		38 749 540	39 503 752

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

38 750 040 39 504 252

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 482 019	3 757 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	247 687	193 078
Summa Kortfristiga fordringar		1 729 707	3 951 012

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 881 514	1 823 959
Summa Kassa och bank		1 881 514	1 823 959

Summa Omsättningstillgångar

5 111 220 5 774 971

Summa Tillgångar

43 861 261 45 279 223



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 299 995	1 299 995
Fond för yttre underhåll	1 614 649	2 084 244
Summa Bundet eget kapital	2 914 644	3 384 239

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 598 637	5 925 072
Årets resultat	-896 388	203 970
Summa Fritt eget kapital	5 702 249	6 129 042

Summa Eget kapital	8 616 894	9 513 282
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 214 679	25 694 582
Summa Långfristiga skulder		18 214 679	25 694 582

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 455 088	8 684 360
Leverantörsskulder		382 907	414 237
Skatteskulder	Not 15	54 831	71 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	197 875	201 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	938 986	699 466
Summa Kortfristiga skulder		17 029 688	10 071 359

Summa Skulder		35 244 367	35 765 941
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 861 261	45 279 223
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-254 290	821 319
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	754 211	754 211
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	754 211	754 211
Erhållen ränta	62 294	52 920
Erlagd ränta	-760 180	-651 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-197 965	976 853
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 651	99 174
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	188 670	-113 385
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	198 321	-14 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356	962 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-211 200
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-211 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-709 175	-591 034
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-709 175	-591 034
Årets kassaflöde	-708 819	160 408
Likvida medel vid årets början	5 487 377	5 326 969
Likvida medel vid årets slut	4 778 559	5 487 377



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 322 528	5 322 528
	Hyror förbrukningsbaserad	74 622	0
	Övriga primära intäkter	27 773	29 171
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 424 923	5 351 699
	Hyresbortfall	-225	0
	<i>Summa</i>	-225	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 424 698	5 351 699
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 770	46 709
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 770	46 709

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-228 054	-158 312
	Snö och halk-bekämpning	-119 724	-129 243
	Reparationer	-196 588	-109 323
	Planerat underhåll	-469 595	-516 900
	Försäkringsskador	-892 851	0
	El	-119 410	-120 227
	Uppvärmning	-862 921	-786 445
	Vatten	-265 986	-240 265
	Sophämtning	-233 318	-168 842
	Fastighetsförsäkring	-161 464	-158 870
	Kabel-TV och bredband	-139 080	-155 955
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-571 500	-557 220
	Förvaltningsavtalskostnader	-258 623	-239 396
	Övriga driftkostnader	-25 141	-2 594
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 544 256	-3 343 592
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 274	-60 424
	Administrationskostnader	-10 964	-8 746
	Extern revision	-17 000	-11 600
	Medlemsavgifter	-36 000	-36 000
	Föreningsverksamhet	-47 020	-41 450
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-107 223
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-157 058	-265 443
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-159 400	-134 243
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Övriga arvoden	-18 000	-37 000
	Sociala avgifter	-43 833	-42 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-225 233	-213 843

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-746 649	-746 649
	Avskrivning på markanläggning	-7 562	-7 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-754 211	-754 211
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 186 535	46 126 585
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	151 250	0
	Årets investeringar	0	59 950
	Omklassificeringar	0	151 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	51 337 785	51 337 785
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 834 033	-11 079 822
	Årets avskrivningar	-754 211	-754 211
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 588 245	-11 834 033
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 749 540	39 503 752
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 201 000	59 826 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 500 000	49 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	120 701 000	109 326 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 520 500	42 520 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 520 500	42 520 500
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	466 779	466 779
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	466 779	466 779
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-466 779	-466 779
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-466 779	-466 779
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 397 045	3 663 418
	Övriga fordringar	84 974	94 516
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 482 019	3 757 934
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	54 719	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 968	193 078
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	247 687	193 078
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 778 782	1 723 986
	Swedbank	102 732	99 973
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 881 514	1 823 959

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,77%	2025-10-13	6 000 185	435 260
SBAB	3,82%	2028-03-17	4 659 441	132 454
SBAB	4,0%	2026-03-17	3 321 705	20 000
SBAB	3,09%	2027-04-16	5 355 700	0
SBAB	1,18%	2026-12-11	5 110 287	80 000
SBAB	3,43%	2025-05-12	1 975 000	50 000
SBAB	0,91%	2025-05-09	3 736 000	328 000
SBAB	0,87%	2025-11-14	3 511 449	0
			33 669 767	1 045 714

Långfristig del	18 214 679
Nästa års amortering av långfristig skuld	232 454
Lån som ska konverteras inom ett år	15 222 634
Kortfristig del	15 455 088
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 045 714
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 182 856
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	54 831	71 415
<i>Summa Skatteskulder</i>	54 831	71 415

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	500	500
Momsskuld	5 638	6 013
Inre fond	172 792	176 423
Övriga kortfristiga skulder	18 945	18 945
<i>Summa Övriga skulder</i>	197 875	201 881

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	434 029	414 236
Upplupna räntekostnader	89 442	90 511
Övriga upplupna kostnader	415 515	194 719
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	938 986	699 466

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Aronsson
Av föreningen vald revisorssuppleant

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-24 kl. 21:22:43



PER BOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:01:48



JOHANNA MARIE BRORYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:16:00



CLAES VAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:52:42



ÅSA MELLIN LAGERLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:27:11



CHRISTER BORGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:02:15



CHRISTER LORENTZEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:46:00



THOMAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:48:37



ANDERS ARONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 12:45:21



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:52:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Pollux i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS ARONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 09:21:17



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:52:48



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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