



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

HSB BRF
POLLUX
I SVEDALA



HSB – där möjligheterna bor



Stämma 2021-06-12

Ni har erhållit vårt bokslut och dagordning. Styrelsen har dock inte ännu fastställt var vi kommer att hålla stämman men hoppas på ändrade restriktioner gällande möten den 1/6 från folkhälsomyndigheten, därefter tar vi beslut.

Vi återkommer i ärendet.

Med vänlig hälsning

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 716406-7238

HSB Brf Pollux i Svedala

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Pollux i Svedala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 12 juni 2021 kl. 15:00.

Lokal: Kvarterslokalen

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande
5. Fråga om närvarorätt för utomstående för föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande n justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och ev. suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Inkomna motioner
20. Avslutning
21. Styrelsen informerar
22. Övriga frågor

Styrelsen för HSB Brf Pollux i Svedala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Pollux i Svedala

Org. nr 716406–7238

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 2020-12-31

föreningens 42:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1979 på fastigheten Svedala 64:8 som föreningen innehar 9 radhus med adresserna Västergatan 1–35 samt Gammelgårdsgatan 2–24 med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Svedala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar 1/1 2021-31/12 2021. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
5	30	126
Lokaler, kvarterslokal	1	100
Garage	30	
Parkeringsplatser	28	
Total lägenhetsyta		3 780 kvm.
Total lokalyta		100 kvm.
Lägenheternas medelyta		126 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020

Närvarande var 17 medlemmar röstberättigade medlemmar och 1 st. fullmakt, 3 anhänga.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Peter Nygren
Vice ordförande / studieorganisatör	Glenn Larsson
Sekreterare	Heléne Dodd
Ledamot / vicevärd	Jimmy Larsson
Ledamot / brandskyddsansvarig	Tim Israelsson
Utsedd av HSB	Lena Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Heléne Dodd och Glenn Larsson och Tim Israelsson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Tim Israelsson, Peter Nygren, Jimmy Larsson samt Glenn Larsson

Revisorer

Per Svensson och Mats Jönsson med Per Hedvall som suppleant samt revisor från

BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Per Svensson och Mats Jönsson med Per Hedvall som suppleant.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Peter Nygren med Jimmy Larsson som suppleant.

Vicevärd

Jimmy Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under det gångna året har vi genomfört installation av nya ventilationsaggregat med tillhörande utrustning, (några hus kvar till 2021) som var viktigt enligt rekommendation från HSB och utsedd konsult. Vidare har vi avslutat renovering med ny utrustning i gymmet. Nya lekredskap på lekplatsen vd Gammelgårdsgatan. Rivning och montering av ny mur på Västergatan vid parkeringen. Högre stängsel vid fotbollsplan. Byta av el och el-centraler samt belysningar i garagen. I övrigt har en del mindre åtgärder utförts under verksamhetsåret.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-20. Vid besiktningen framkom i huvudsak brister gällande, skadade tegelbalkar över vardagsrumsfönster (5 st), Dåligt trä på vissa hus som behöver bytas, samt skadade tegelväggar (fogar) gäller södergavlar. Asfalt skadad på parkeringsplatsen Västergatan. Åtgärder planerade till 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2021 planerar styrelsen för följande större åtgärder. Byta av samtliga fönster och altandörrar. Upprustning av lekplatsen på Västergatan.

Utredning pågår för miljöanpassad sophantering samt ladd platser för bilar.

Planerade åtgärder 2021 finansieras med nya lån som ingår i budgetplan för 2021.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 590 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten i förhållande till vår underhållsplan visade ett höjningsbehov med 6 % enligt HSB:s ekonom. Underhållsplanen revideras och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6 % fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att vi står inför fortsatta utmaningar gällande de investeringsbehov som finns enligt underhållsplanen, och är nödvändiga för att upprätthålla våra fastigheters värden och undvika akuta och stora reparationskostnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 805 336 kr. Under året har föreningen amorterat 51 908 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 169 år.

Kommentarer

Med anledning av dom investeringar som gjordes 2020 blev även detta årets resultat ganska positivt och våra likvida medel har ökat mot 2019. Hänsyn skall dock tas till vårt nya banklån på 3 500 000 kr där slutlikviden för vår nya ventilation kommer att redovisas under 2021. Budgeten för investeringen av ny ventilation enligt banklånet slutade med på 3 208 503 kr (ingår konsultarvode) vilket ger ett litet överskott mot vår plan.

Extrastämma

Extra föreningsstämma 26/8 2020. Närvarande 25 röstberättigade varav 3 st. fullmakt, 4 st. anhängiga. Ärendet gällde målning av yttre fasader på husen.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga

Väsentliga avtal

Inga

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar (45 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 232	2 189	2 173	2 142	2 135
Rörelsens kostnader	-2 593	-2 420	-1 904	-1 753	-1 897
Finansiella poster, netto	-62	-60	-67	-61	-58
Årets resultat	-423	-291	202	328	178
Likvida medel & fin placeringar	3 289	1 328	1 289	834	507
Skulder till kreditinstitut	8 805	5 357	5 409	5 459	5 511
Fond för yttre underhåll	593	907	1 360	1 261	1 099
Balansomslutning	12 695	8 128	8 477	8 202	7 825
Fastigheternas taxeringsvärde	31 110	31 110	31 110	26 430	26 430
Soliditet %	15	28	31	29	26
Räntekostnad kr/kvm	17	16	18	16	17
Låneskuld kr/kvm	2 330	1 417	1 431	1 444	1 457
Avgift kr/kvm	590	577	574	566	566

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 005 000	906 741	677 462	-290 751	2 298 452
Avsättning yttre fond 2020		360 000	-360 000		0
Disponering yttre fond 2020		-673 898	673 898		0
Disposition av föregående års resultat:			-290 752	290 752	0
Årets resultat				-423 083	-423 083
Belopp vid årets utgång	1 005 000	592 843	700 608	-423 082	1 875 369

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	700 608
årets förlust	-423 083
	277 525

disponeras så att	
i ny räkning överföres	277 525
	277 525

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

MD

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 230 110	2 181 240
Övriga intäkter	3	1 884	7 907
		2 231 994	2 189 147
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-212 774	-157 315
Planerat underhåll	5	-673 898	-640 913
Fastighetsavgift/skatt		-233 325	-233 325
Driftskostnader	6	-805 817	-794 094
Övriga kostnader	7	-196 086	-182 518
Personalkostnader	8	-206 943	-200 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 884	-211 297
		-2 592 727	-2 420 009
Rörelseresultat		-360 733	-230 862
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 213	2 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 563	-62 007
		-62 350	-59 889
Årets resultat		-423 083	-290 752

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 336 182	6 575 761
Inventarier	10	72 916	97 221
Pågående nyanläggningar och förskott	11	2 905 710	4 156
		9 314 808	6 677 138
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 315 308	6 677 638
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Avräkningskonto HSB Malmö		3 288 677	1 328 459
Övriga fordringar	13	37 493	44 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 197	76 881
		3 379 367	1 450 317
Summa omsättningstillgångar		3 379 367	1 450 317
SUMMA TILLGÅNGAR		12 694 675	8 127 955

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 005 000	1 005 000
Fond för yttre underhåll	15	592 843	906 741
		1 597 843	1 911 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		700 608	677 462
Årets resultat		-423 083	-290 752
		277 525	386 710
Summa eget kapital		1 875 368	2 298 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	2 778 480
Summa långfristiga skulder		0	2 778 480
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 805 336	2 578 764
Leverantörsskulder		1 087 893	74 007
Aktuella skatteskulder		5 422	33 560
Övriga skulder	19	43 578	42 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	877 078	321 853
Summa kortfristiga skulder		10 819 307	3 051 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 694 675	8 127 955

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-423 083	-290 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		263 884	211 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-159 199	-79 455
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		60	-60
Förändring av kortfristiga fordringar		31 108	303 356
Förändring av leverantörsskulder		1 013 886	-52 697
Förändring av kortfristiga skulder		527 826	46 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 413 681	217 494
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 901 554	-4 155
Investering i maskiner och inventarier		0	-121 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 901 554	-125 681
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		3 500 000	0
Amortering av lån		-51 908	-51 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 448 092	-51 908
Årets kassaflöde		1 960 219	39 905
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 328 459	1 288 554
Likvida medel vid årets slut		3 288 678	1 328 459

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 78 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 2,17 %.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 230 110	2 181 240
	2 230 110	2 181 240

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse-och pantförskrivningsavgift	1 884	7 907
	1 884	7 907

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	37 505	11 715
Material i löpande underhåll	34 502	18 084
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	29 925	23 594
Löpande underhåll av installationer	0	5 625
Löpande underhåll Va/sanitet	12 605	6 594
Löpande underhåll värme	1 856	54 859
Löpande underhåll ventilation	26 412	0
Löpande underhåll el	15 106	18 407
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	24 975	9 638
Löpande underhåll av markytor	26 250	5 000
Löpande underhåll av garage och p-platser	1 263	1 424
Försäkringsskador	2 375	2 375
	212 774	157 315

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	118 269	22 225
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	51 625	593 250
Periodiskt underhåll	0	25 438
Periodiskt underhåll el	291 563	0
Periodiskt underhåll markytor	212 441	0
	673 898	640 913

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	153 944	166 057
El	18 446	21 136
Uppvärmning	311 009	298 814
Vatten	168 589	141 576
Sophämtning	53 090	48 090
Övriga avgifter	100 740	114 724
Gemensam utdebitering	0	3 697
	805 818	794 094

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	63 597	71 173
Revisionsarvoden externa	10 586	9 414
Medlemsavgift HSB Malmö	12 865	12 865
Fritidsverksamhet	0	23 078
Styrelse	1 338	3 172
Korttidsinventarier	57 417	16 650
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 418	8 789
Konsultarvoden	0	12 063
Fastighetsjour	3 272	4 334
Energideklaration	12 500	0
Övriga kostnader	33 093	20 980
	196 086	182 518

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	141 900	139 500
Revisorers arvode	13 460	13 100
	155 360	152 600
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	51 583	47 947
	51 583	47 947
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	206 943	200 547

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 036 422	11 036 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 036 422	11 036 422
Ingående avskrivningar	-5 160 661	-4 973 669
Årets avskrivningar	-239 579	-186 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 400 240	-5 160 661
Mark	700 000	700 000
Utgående värde mark	700 000	700 000
Bokfört värde byggnader och mark	6 336 182	6 575 761
Taxeringsvärden byggnader	23 520 000	23 520 000
Taxeringsvärden mark	7 590 000	7 590 000
	31 110 000	31 110 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	121 526	121 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 526	121 526
Ingående avskrivningar	-24 305	0
Årets avskrivningar	-24 305	-24 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 610	-24 305
Utgående redovisat värde	72 916	97 221

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 156	0
Årets investeringar	2 901 554	4 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 905 710	4 156
Utgående redovisat värde	2 905 710	4 156

Pågående byggnation avser ventilation färdigt våren 2021

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	37 493	44 917
	37 493	44 917

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem AB	3 679	3 655
Willis Estate AB	45 780	44 985
TeliaSonera Sverige AB	3 737	3 743
Castor gemensamhet	0	10 083
Neglén i Svedala	0	1 875
Svedala Kommun	0	12 539
	53 196	76 880

MD

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	906 741	1 359 641
Avsättning	360 000	188 000
Inspråktagande	-673 898	-640 900
	592 843	906 741

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 251 400	10 251 400
	10 251 400	10 251 400

Not 17 Skulder till kreditinstitut

8 805 336 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 52 000 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 8 545 336 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 805 336	2 578 764
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	2 778 480
	8 805 336	5 357 244

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,490	2021-12-01	889 240	910 740
Stadshypotek	1,300	2021-03-01	1 889 240	1 910 740
Stadshypotek	0,900	2020-04-07	0	2 535 764
Stadshypotek	0,700	2021-10-07	2 526 856	0
SBAB	0,520	2021-12-01	3 500 000	0
			8 805 336	5 357 244

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	21 285	20 925
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	22 293	21 915
	43 578	42 840

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvode	70 950	69 750
Upplupna revisionsarvode	9 460	0
Upplupen extern revisor	10 000	9 414
Övriga upplupna arvode	30 522	21 915
Upplupen värmekostnad	42 476	35 808
Upplupen elkostnad	1 662	1 737
Förutbetalda hyror och avgifter	191 835	164 058
Upplupna räntekostnader-lån	8 844	9 075
Upplupen fastighetsskötsel	0	6 771
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	511 330	3 325
	877 079	321 853

Svedala den 2021- 05-17



Peter Nygren
ordförande



Heléne Dodd



Tim Israelsson



Jimmy Larsson



Glenn Larsson



Lena Nilsson
Utsedd av HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24



Mohammed Daabas
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Svensson
av föreningen utsedd revisor



Mats Jönsson
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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. 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, förfälskning, 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 Brf Pollux i Svedala för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Svedala

24/5 - 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Svensson
Av föreningen vald revisor



Mats Jönsson
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Pollux i Svedala.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Pollux i Svedala för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Svedala den 29 / 5 2021

HSB Brf Pollux i Svedala


Styrelsens ordförande

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.