



**HSB Brf Pollux
i Tullinge**



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Pollux i Tullinge

Org.nr. 716417-9611

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pollux i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1984.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
60	bostäder (bostadsrätt)	6 185
1	föreningslokal	90
11	p-platser	
60	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-29 som ajournerades till den 2020-08-24. På stämman deltog 21 varav 1 via fullmakt röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 61 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Mats Grahn
Åsa Mellin
Claes Vahlberg
Hannes Falk
Per Bolin
Thomas Nilson
Christer Lorentzen

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ekonomiansvarig
ledamot
ledamot
ledamot



Sofia Rizkallah

ledamot utsedd av HSB Södertörn

Inga styrelsesuppleanter har funnits. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Bolin, Thomas Nilsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Carola Lundqvist med Anders Aronsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roger Tornberg som ordförande, samt Navideh Doran.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Mats Grahn med Åsa Mellin som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har inte haft någon utsedd studieansvarig.

Fritidskommittén har bestått av:

2019/2020

Anita Lindqvist
Carola Johansson
Anna Grahn
Kicki Tornberg
Viktor Wiklund
Maria Engström

2020/2021

Anita Lindqvist
Anna Grahn
Kicki Tornberg
Madelene Waldenryd

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 235 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 131 tkr.

Arvode till styrelsen, revisor och förtroendevalda, inklusive sociala avgifter, har utgått med 248 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södertörn
HSB Södertörn
Telge Energi
Södertörns Fjärrvärme

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Elavtal
Fjärrvärme

Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar
Presto	Underhåll Brandskydd
HSB Södertörn	Snöröjning
Skadedjur	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Slutfört garagerenovering
Omförhandlat förvaltaravtalet
Påbörjat värmerenovering
Installerat laddstationer för Elbil
Skrivit avtal med nytt skadedjursbekämpningssystem (Giftfritt) Anticimex
Påbörjat upphandling av takrengöring med impregnering beslut taget om genomförande 2021
Påbörjat upphandling av skötsel och föryngring av våra rabatter/häckar
Påbörjat upphandling av byte altandörrar
Vi har även:
Genomfört en städdag
Lekplatsbesiktning
Brandöversyn

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-08-17.

Vid besiktningen framkom att: det finns en yttre skada i grunden på skyddsrummet.

Föreningen har en 25-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 6-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Takvård	274 tkr
	Altaner	111 tkr
	Balkongdörrar	150 tkr
	Renovering kuben	124 tkr
2022	Asfaltering av utvalda ytor	195 tkr
	Balkongdörrar	150 tkr
2023	Balkongdörrar	150 tkr
2024	Underhåll av ventilation, Cirkulationspumpar, OVK	108 tkr

n.p

HF
IN
a
opl
w
d
B
A
3.

2025	Målning fönster och produktionslokaler	182 tkr
2026	Fasad, målning	1 533 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 844 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 051 570 kr. Under året har föreningen amorterat 487 109 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 74 år.

Styrelsens åtgärder och den avgiftshöjningen som tidigare genomförts har resulterat i att föreningen inte behöver låna till 2021 års större renoveringar.

Styrelsen avser att framöver försöka se över möjligheten att öka amorteringarna vid nya omsättningar på lånen efter 2021.

Dom befintliga lånen är fördelade på ca 5 års löptider med olika omsättningsdatum.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga kända.

Väsentliga avtal

Förhandlat om avtalet med HSB förvaltning där vi har minskat kostnader samt fått in mer i avtalet.
Förhandlat om avtal med Anticimex för att få en giftfri skadedjursbekämpning.

Aktiviteter

Fritidskommittén

Genomfört 3 möten under året
Anordnat 2 Pubkvällar
Arrangerat grillning med anslutande Pubkväll under städdagen
Arrangerat Luciaglögga
Arrangerat Julgransplundring

Arbetsgruppen

Det yttre löpande underhållet som gräsklippning samt en del mindre snickeriarbeten har skötts av en arbetsgrupp bestående av frivilliga boende.

Styrelsen beslutade att inte genomföra det årliga julbordet.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Påbörjat Värmerenovering för att få en jämnare värme och minskade kostnader.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 108.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	836	837	813	813	826
Resultat efter finansiella poster, tkr	580	1 247	1 078	1 024	1 092
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	844	844	819	819	819
Energikostnad/m ² totalyta, kr	149	134	136	134	139
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	83	90	96	106	135
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 745	5 823	5 899	5 975	6 138
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 382	1 828	1 615	1 149	576
Soliditet %	18,2	17,0	14,4	12,2	10
Sparande kr/m ²	212	312	303	302	316
Räntekänslighet	7	7	7	7	7

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 299 995	0	1 827 982	3 325 905	1 247 263	7 701 146
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			469 000	-469 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-177 458	177 458		
Årets resultat balanserad i ny räkning				1 247 263	-1 247 263	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			380 000	-380 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-117 551	117 551		
Årets resultat 2020					579 779	
Belopp vid årets slut	1 299 995	0	2 381 973	4 019 178	579 779	8 280 925

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 019 178
Årets resultat	579 779
Summa till stämmans förfogande	4 598 957

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	4 598 957
-------------------------	-----------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SR", "J", "B", and "5".

2019-12-31

5 254 738

-3 456 098

1 798 640

-551 377

1 247 263

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10, 17	39 339 121	37 548 111
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 546 812	177 559
Maskiner och inventarier	Not 12	0	0
Installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 885 933	37 725 670

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

40 886 433 **37 726 170**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 116 728	2 612 951
Övriga kortfristiga fordringar		19 660	20 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	212 156	169 397
Summa kortfristiga fordringar		1 348 544	2 802 442

Kassa och bank

Bank	Not 16	3 309 627	4 798 199
Summa kassa och bank		3 309 627	4 798 199

Summa omsättningstillgångar

4 658 171 **7 600 641**

Summa tillgångar

45 544 604 **45 326 811**

WJ

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CV", "HF", "B", "SL", and others.

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 299 995	1 299 995
Fond för yttre underhåll	2 381 973	1 827 982
Summa bundet eget kapital	3 681 968	3 127 977

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 019 178	3 325 905
Årets resultat	579 779	1 247 263
Summa fritt eget kapital	4 598 957	4 573 169

Summa eget kapital

8 280 925 **7 701 146**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	25 202 854	27 492 111
Summa långfristiga skulder		25 202 854	27 492 111

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	10 848 716	9 046 568
Medlemmarnas inre fond	Not 18	204 689	212 376
Leverantörsskulder		400 268	326 626
Aktuell skatteskuld	Not 19	28 314	40 788
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	6 681	6 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	572 157	500 558
Summa kortfristiga skulder		12 060 825	10 133 554

Summa skulder

37 263 679 **37 625 665**

Summa eget kapital och skulder

45 544 604 **45 326 811**

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: CR, HF, and several others.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 4-84 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Avskrivning Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kr per småhus för 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 36 985 506 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
- A large signature "Cec" with "HF" next to it.
- A signature "adell" with a circled "12" above it.
- A signature "B" with "SR" below it.
- A signature "H" with "SR" below it.
- A signature "A" with "SR" below it.
- A signature "D" with "SR" below it.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 218 140	5 218 140
	Övriga intäkter i verksamheten	17 931	25 101
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 300	9 717
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	241	1 780
		5 243 613	5 254 738

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-180 057	-211 780
	El	-64 407	-62 622
	Uppvärmning	-632 376	-612 047
	Vatten	-240 962	-165 761
	Renhållning	-130 980	-125 821
	TV, bredband, iptelefoni	-155 956	-159 467
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 499
	Serviceavtal	-49 743	-74 167
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-64 340	-149 644
	Förvaltningskostnader	-235 118	-232 099
	Försäkringar	-154 311	-142 843
	Fastighetsskatt	-500 940	-482 940
	Övriga driftskostnader	-23 694	-29 759
		-2 432 884	-2 451 449

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 450	-9 325
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 846	-9 306
	Föreningsverksamhet	-5 994	-29 188
	Kontorsutrustning och -material	-3 644	-318
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 301	-2 279
	Konsulter	0	-10 625
	Förbrukningsinventarier	-9 597	-16 889
	Medlemsavgifter HSB	-31 700	-31 700
	Stämma och styrelse	-6 934	-4 982
		-77 466	-114 612

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-117 551	-177 458
		-117 551	-177 458

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020		

	Arvode till styrelsen	-166 045	-125 175
	Övriga arvoden	-24 000	0
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Sociala avgifter	-53 526	-39 330
	Utbildning	0	-13 687
		-247 571	-178 192

Not 7 Avskrivningar			
Byggnader	-634 355		-510 655
Installationer	0		-20 588
Inventarier	0		-3 144
	<u>-634 355</u>		<u>-534 386</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader			
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-643 488		0
	<u>-643 488</u>		<u>0</u>

Not 9 Övriga finansiella poster			
Övriga finansiella avgifter	-3 700		-560
	<u>-3 700</u>		<u>-560</u>

7/10

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ar", "H", "R", "S", "L", and "SH".

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 865 603	41 453 853
	Omklassificering installationer	0	411 750
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-790 800	0
	Årets investering byggnader	3 068 853	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 143 656	46 865 603
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 317 492	-8 683 312
	Omklassificering installationer	0	-123 525
	Årets försäljning, utrangering byggnad	147 312	0
	Årets avskrivningar byggnader	-634 355	-510 655
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 804 535	-9 317 492
	Utgående bokfört värde	39 339 121	37 548 111
	Bokförda värden byggnader	34 339 121	32 548 111
	Bokförda värden mark	5 000 000	5 000 000

Fastighetsbeteckning: Pollux 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1984	48 993 000	43 200 000	92 193 000	92 193 000
Lokaler		0	0	0	0
		48 993 000	43 200 000	92 193 000	92 193 000

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	177 559	0
	Årets Investering, värmesystem	1 357 312	177 559
	Årets Investering, laddstolpar	189 500	0
	Omklassificering byggnad, garagerenovering	-177 559	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	1 546 812	177 559

Not 12	Maskiner och Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärden	466 779	466 779
	Utgående anskaffningsvärden	466 779	466 779
	Ingående avskrivningar	-466 779	-463 635
	Årets avskrivningar	0	-3 144
	Utgående avskrivningar	-466 779	-466 779
	Utgående bokfört värde	0	0

Not 13	Installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	0	411 750
	Omklassificering byggnad	0	-411 750
	Utgående anskaffningsvärden	0	0
	Ingående avskrivningar	0	-102 938
	Årets avskrivningar	0	-20 588
	Omklassificering byggnad	0	123 525
	Utgående avskrivningar	0	0
	Utgående bokfört värde	0	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "1/1", "B", "a", "C", "L", and "C" with various scribbles.

Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	53 516	48 835
	Förutbetald kabel-TV och bredband	38 989	38 989
	Förutbetald förvaltningskostnad	66 721	73 493
	Upplupen p-intäkt Aimo	4 889	8 080
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 041	0
		212 156	169 397

Not 16	Bank		
	Swedbank	2 421	2 421
	SBAB	3 307 206	4 795 778
		3 309 627	4 798 199

Not 17	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	SBAB	0,82%	2024-10-11	0
	SBAB	1,35%	2021-04-06	96 457
	SBAB	1,78%	2023-04-06	20 000
	SBAB	1,55%	2022-05-20	0
	SBAB	2,20%	2021-09-13	0
	SBAB	1,32%	2024-05-10	50 000
	SBAB	0,91%	2025-05-09	328 000
	SBAB	0,87%	2025-11-14	0
			36 051 570	494 457

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **25 202 854**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 977 828
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 579 285

Ställda säkerheter

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

Not 18	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	212 376	231 523
	Uttag	-7 687	-19 147
		204 689	212 376

Not 19	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	28 314	40 788
		28 314	40 788

Not 20	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	5 281	5 739
	Övriga kortfristiga skulder	1 400	900
		6 681	6 639

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HK", "ID", "B", "S", and others, along with the number "13" and a small "yo" mark.]

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 097	2 870
Upplupna räntekostnader	55 028	78 824
Upplupen revision	10 000	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	413 461	398 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 571	11 500
	572 157	500 558

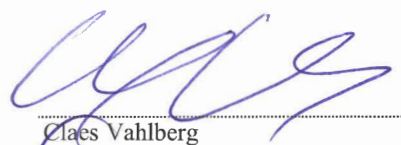
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

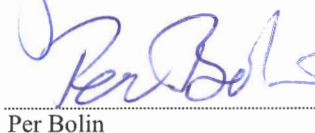
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera

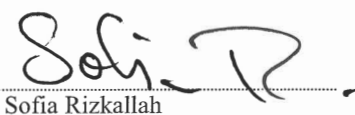
Tullinge 23 / 4 2021

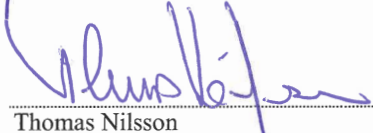

Mats Grahn


Hannes Falk


Claes Vahlberg


Per Bolin

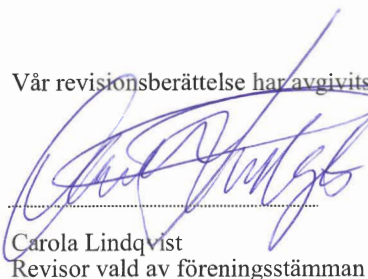

Sofia Rizkallah

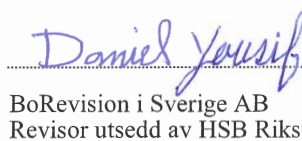

Thomas Nilsson


Åsa Mellin


Christer Lorentzen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Carola Lindqvist
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pollux i Tullinge, org.nr. 716417-9611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pollux i Tullinge för räkenskapsåret 2020.

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 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. Revisorerans 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 revisionssed 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 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.

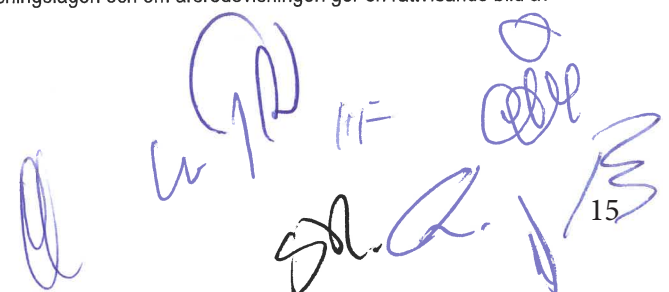
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 Brf Pollux i Tullinge för räkenskapsåret 2020 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 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

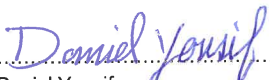
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Tullinge den 29/4 2021


Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Carola Lundqvist
Av föreningen vald revisor



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

