



## HSB Brf Pollux i Tullinge



# ÅRSREDOVISNING 2019



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  
**2019-01-01-2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 den 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 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 2019-05-27. På stämman deltog 31 röstberättigade, varav 3 via fullmakt Föreningen hade vid årets slut 61 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

DP

DP VW  
B HZ  
1



### Styrelse

Mats Grahn	ordförande
Viktor Wiklund	vice ordförande
Joakim Ringblom	sekreterare
Thomas Nilsson	ledamot
Per Bolin	ledamot
Peter Bergqvist	ledamot
Hannes Lindstrand	Ledamot Ekonomi
Johan Björklund	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Inga Styrelsesuppleanter har funnits.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Per Bolin, Thomas Nilsson, Peter Bergqvist och Viktor Wiklund.

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 Viktor Wiklund som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Ingen Studie ansvarig

Fritidskommittén har bestått av:

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

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 232 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 165 tkr, se not 6. *2020*

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PB", "HL", and "da".*

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
Telge Energi	Elavtal
Södertörn	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar
Presto	Underhåll Brandskydd
HSB	Snöröjning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

Tecknat nytt avtal bredband Telenor  
 Radonmätning samt åtgärder i dom berörda fastigheterna  
 Skrivit avtal om Garagerenovering  
 Skrivit avtal om Värmesystemsrenovering  
 Startat utredning/upphandling för byte av balkongdörrar (60 st)  
 Upprättat Trädvårdsplan samt startat upphandling av åtgärder enligt trädvårdsplan  
 Gjort en kontroll samt genomfört några åtgärder av varmvatten

**Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:**

Installerat Hjärtstartare  
 Hållit en HLR-utbildning  
 Energibesiktning utförd  
 Garantimålning utförd  
 Städning samt Golvpolering av Kuben  
 Installerat Vattenutkastare i både övre och undre garaget  
 Lekplatsbesiktning  
 Köpt in kompressor och monterat pumpställe i nedre garaget  
 Genomfört 2 st. Städdagar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-13. Vid besiktningen framkom att

Det finns inga anmärkningar förutom:

Yttre Förråd: dom hårda ytorna runt om behöver ses över, eventuellt bör stupröret grävas ner i marken och vattnet leds ner till slänten.  
 Marken har sjunkit på vissa delar som bör fyllas på och jämnas med det övriga.

Inre Förråd (Färg) Gammal fuktskada i taket i övrigt utan anmärkning. Fuktkontrolleras under förenings Höst-städdag u.a.

Tak: Rekommenderar taktvätt, åtgärd av taken.

njo

AB UW  
 HC  
 n ja

Föreningen har 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 10 855 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Renovering av garage	4 000 tkr
	Renovering av värmesystem	1 000 tkr
	Byte av Balkongdörrar	150 tkr
	Rabatt vändplan	100 tkr
2021	Asfaltering	425 tkr
	Byte av Balkongdörrar	150 tkr
	Målning av Takplåtar	190 tkr
2022	Byte av Balkongdörrar	150 tkr
2023	underhåll rabatter	100 tkr
2024	Tak	4590 tkr
	Cirkulationspump	150 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med

2020 - Eget kapital

2021 – Eget kapital samt Lån

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 844 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inte på något ett höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 538 679 kr. Under året har föreningen amorterat 480 316 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 76 år.

Styrelsens åtgärder och den avgiftshöjningen som genomförts har resulterat i att föreningen inte behöver låna till 2020 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 med olika omsättningsdatum.

12/10

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB V W", "B", "H L", and "J da".

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

### Väsentliga avtal

Vi har tecknat en förlängning av vårt avtal gällande Bredband TV och telefoni med Telenor (tidigare bredbandbolaget) där vi har sänkt kostnaderna samt fått en ökning av hastigheten till 250Mb, erhållit tilläggstjänsten Telenor stream och uppgraderingar av hårdvaror för dom boende.

### Aktiviteter:

#### Fritidskommittén

Under året har föreningen haft två arbetsdagar, en på våren och en på hösten, där har det bjudits på grillade hamburgare m.m. till alla som deltog under dagen. Då städades dom gemensamma ytorna och det genomfördes mindre reparationer.

Anordnat en sommarfest för dom boende.

På hösten kombinerades städdagen med en pubkväll i föreningslokalen.

Det genomfördes ett enkelt glöggmingel i december.

#### Arbetsgruppen

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

Styrelsen Arbetsgruppen och Fritidskommitténs ansvarige har varit på julbord som gemensam aktivitet.

#### Miljö-, energi- och klimatarbete

Energideklaration har genomförts

Genomgång av värmesystem där det har tagits ett beslut att göra en större åtgärd där man byter till termostater samt ändra storlekar på rörkopplingar för bättre energiekonomi

Radonbesiktning samt åtgärder har vidtagits

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 107.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	837	813	813	826	825
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 247	1 078	1 024	1 092	805
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	844	819	819	819	819
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	134	136	134	139	133
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	90	96	106	135	181
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	5 823	5 899	5 975	6 138	6 212
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 828	1 615	1 149	576	0
Soliditet %	17,0	14,4	12,2	10	7,6
Sparande kr/m <sup>2</sup>	312	303	302	316	229
Räntekänslighet	7	7	7	7	8

20

AB VW  
IN R D A

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 299 995	0	1 614 951	2 460 553	1 078 384	6 453 883
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond 2018			500 000	-500 000		
lanspråktagande av yttre fond 2018			-286 969	286 969		
Balanserad i ny räkning				1 078 384	-1 078 384	
Årets resultat					1 247 263	
<b>Belopp vid årets slut</b>	1 299 995	0	1 827 982	3 325 905	1 247 263	7 701 146

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 325 905
Årets resultat	1 247 263
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 573 168</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Reservering till fond för yttre underhåll	-469 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	177 458
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 281 626</b>

12/30



## RESULTATRÄKNING

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 254 738	5 099 004
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 254 738</b>	<b>5 099 004</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 451 449	-2 283 745
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 612	-128 448
Underhåll enligt plan	Not 5	-177 458	-286 969
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-178 192	-194 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-534 386	-534 386
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 361
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 456 098</b>	<b>-3 429 106</b>

### Rörelseresultat

<b>1 798 640</b>	<b>1 669 898</b>
------------------	------------------

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 807	13 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 624	-605 357
Övriga finansiella poster	Not 9	-560	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-551 377</b>	<b>-591 514</b>

### Årets resultat

<b>1 247 263</b>	<b>1 078 384</b>
------------------	------------------

*20*

*Handwritten signatures and initials:*  
 VW  
 HL  
 SA  
 CL  
 PB  
 MA

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	37 548 111	37 770 541
Pågående nyanläggningar	Not 11	177 559	0
Maskiner och inventarier	Not 12	0	3 144
Installationer	Not 13	0	308 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 725 670</b>	<b>38 082 498</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****37 726 170****38 082 998****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*


Avräkningskonto HSB		2 612 951	2 484 872
Övriga kortfristiga fordringar		20 094	28 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	169 397	157 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 802 442</b>	<b>2 670 584</b>

*Kassa och bank*

Bank	Not 16	4 798 199	3 782 712
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 798 199</b>	<b>3 782 712</b>

**Summa omsättningstillgångar****7 600 641****6 453 297****Summa tillgångar****45 326 811****44 536 294**

V20

 VW  
 BK HL AR  
 AN PB EL  
 H

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser		1 299 995	1 299 995
Fond för yttre underhåll		1 827 982	1 614 951
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 127 977</b>	<b>2 914 946</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		3 325 905	2 460 553
Årets resultat		1 247 263	1 078 384
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 573 169</b>	<b>3 538 936</b>

**Summa eget kapital**

**7 701 146**      **6 453 883**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	27 492 111	28 204 674
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 492 111</b>	<b>28 204 674</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	9 046 568	8 814 321
Medlemmarnas inre fond	Not 18	212 376	231 523
Leverantörsskulder		326 626	204 524
Aktuell skatteskuld	Not 19	40 788	40 677
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	6 639	8 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	500 558	578 193
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 133 554</b>	<b>9 877 738</b>

**Summa skulder**

**37 625 665**      **38 082 412**

**Summa eget kapital och skulder**

**45 326 811**      **44 536 294**

*320*

*[Handwritten signatures and initials]*  
 VW  
 HL  
 PB  
 OL  
 R

**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 5-85 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.

**Avskrivning Installationer**

Avskrivning sker planenligt med 5 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

**Fordringar**

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

**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**

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

22





## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 218 140	5 066 112
	Hysesintäkt övrigt	0	3 400
	Övriga intäkter i verksamheten	25 101	28 327
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 717	417
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 780	748
		<u>5 254 738</u>	<u>5 099 004</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-211 780	-157 105
	El	-62 622	-61 410
	Uppvärmning	-612 047	-613 051
	Vatten	-165 761	-177 071
	Renhållning	-125 821	-118 031
	TV, bredband, iptelefoni	-159 467	-162 976
	Obligatoriska besiktningar	-2 499	-2 499
	Serviceavtal	-74 167	-48 147
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-149 644	-90 385
	Förvaltningskostnader	-232 099	-239 256
	Försäkringar	-142 843	-134 481
	Fastighetsskatt	-482 940	-468 720
	Övriga driftskostnader	-29 759	-10 615
		<u>-2 451 449</u>	<u>-2 283 745</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 325	-9 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 306	0
	Föreningsverksamhet	-29 188	-5 735
	Kontorsutrustning och -material	-318	-2 603
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 279	-1 549
	Konsulter	-10 625	-12 451
	Förbrukningsinventarier	-16 889	-35 506
	Medlemsavgifter HSB	-31 700	-31 700
	Stämma och styrelse	-4 982	-29 704
		<u>-114 612</u>	<u>-128 448</u>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-1 581
	Underhåll installationer	-177 458	-84 000
	Underhåll garage och bilplatser	0	-201 388
		<u>-177 458</u>	<u>-286 969</u>

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2019		

Arvode till styrelsen	-125 175	-141 705
Övriga arvoden	0	-7 000
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-39 330	-41 491
Utbildning	-13 687	0
	<u>-178 192</u>	<u>-194 196</u>

n.b



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

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Aviavgifter banklån	0	-1 361
	<u>0</u>	<u>-1 361</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Övriga finansiella avgifter	-560	0
	<u>-560</u>	<u>0</u>

128

~~VR~~ VR  
JA B HL  
PB CC DA  
d

**Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 453 853	41 453 853
Omklassificering installationer	411 750	0
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 865 603</b>	<b>46 453 853</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-8 683 312	-8 172 657
Omklassificering installationer	-123 525	0
Årets avskrivningar byggnader	-510 655	-510 655
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 317 492</b>	<b>-8 683 312</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>37 548 111</b>	<b>37 770 541</b>
Bokförda värden byggnader	32 136 361	32 770 541
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
		<b>48 993 000</b>	<b>43 200 000</b>	<b>92 193 000</b>	<b>92 193 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering, garagerenovering	177 559	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>177 559</b>	<b>0</b>

**Not 12 Maskiner och inventarier**

Ingående anskaffningsvärden	466 779	466 779
Utgående anskaffningsvärden	466 779	466 779
Ingående avskrivningar	-463 635	-460 491
Årets avskrivningar	-3 144	-3 144
Utgående avskrivningar	-466 779	-463 635
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>3 144</b>

**Not 13 Installationer**

Ingående anskaffningsvärden	411 750	411 750
Omklassificering byggnad	-411 750	0
Utgående anskaffningsvärden	0	411 750
Ingående avskrivningar	-102 938	-82 350
Årets avskrivningar	-20 588	-20 588
Omklassificering byggnad	123 525	0
Utgående avskrivningar	0	-102 938
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>308 813</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'HL', 'PB', and others.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	48 835	45 201
Förutbetald kabel-TV och bredband	38 989	27 320
Förutbetald förvaltningskostnad	73 493	71 557
Upplupen intäkt Q-park	8 080	5 932
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 496
	<b>169 397</b>	<b>157 507</b>

Not 16 Bank		
Swedbank	2 421	2 421
SBAB	4 795 778	3 780 291
	<b>4 798 199</b>	<b>3 782 712</b>

Not 17 Skulder till kreditinstitut				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank Hypotek AB	1,44%	2020-06-17	5 376 000	328 000
SBAB	1,32%	2024-05-10	2 225 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,50%	2020-10-23	3 511 449	0
SBAB	2,20%	2021-09-13	5 355 000	0
SBAB	1,78%	2023-04-06	3 421 705	20 000
SBAB	1,55%	2022-05-20	5 355 700	0
SBAB	1,35%	2021-04-06	5 184 825	89 119
SBAB	0,82%	2024-10-11	6 109 000	0
			<b>36 538 679</b>	<b>487 119</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 492 111**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 948 476

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 103 084

#### Ställda säkerheter

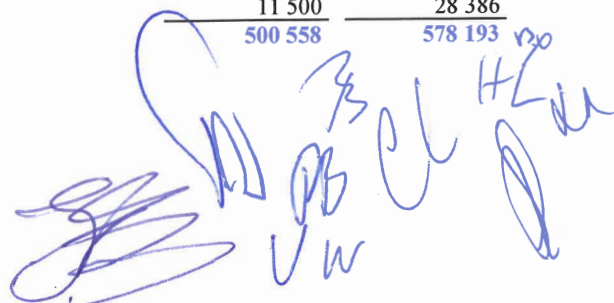
Fastighetsinteckning	42 520 500	42 520 500
varav i eget förvar	0	
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 520 500</b>	<b>42 520 500</b>

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	231 523	236 827
Uttag	-19 147	-5 304
	<b>212 376</b>	<b>231 523</b>

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	40 788	40 677
	<b>40 788</b>	<b>40 677</b>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	5 739	7 799
Övriga kortfristiga skulder	900	700
	<b>6 639</b>	<b>8 499</b>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	2 870	90 285
Upplupna räntekostnader	78 824	80 210
Upplupen revision	9 300	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	398 064	370 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	28 386
	<b>500 558</b>	<b>578 193</b>







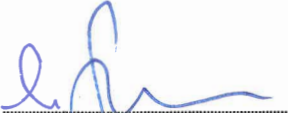
Not 22 Eventualförpliktelser


Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge 25 / 5 2020

  
Mats Grahn


  
Viktor Wiklund

  
Johan Björklund

  
Joakim Ringblom


  
Per Bolin


  
Peter Bergqvist

  
Thomas Nilsson

  
Hannes Lindstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-25

  
Carola Lundqvist  
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 år 2019.

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 2019 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 revisionsssd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssd i Sverige. Revisor 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.

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssd 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 revisionsssd 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

*1/30*

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 år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 den 25 / 5 2020



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 anläggnings-tillgångar 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.

## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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 underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



