

HSB Brf Pollux i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2018



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.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

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
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2015-07-31.

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 Tullinge 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 2018-05-28. På stämman deltog 27 st + 2 fullmakter röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 61 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående utökning av styrelsen med en person och antagande av nya stadgar 2011 (version 5) – andra beslutet, hölls 2018-11-22, vari 20 st. röstberättigade närvarade varav en boende som ej är medlem och fullmakt saknades – han är dock känd av både styrelse och mötet

Styrelse

Mats Grahn	ordförande
Viktor Wiklund	vice ordförande
Joakim Ringblom	sekreterare
Rune Matsson	ledamot
Åsa Melin Lagerlöf	ledamot
Thomas Nilsson	ledamot
Per Bolin	ledamot
Peter Bergqvist	ledamot
Johan Björklund	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Inga Styrelsesuppleanter har varit funnits. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Per Bolin Thomas Nilsson Mats Grahn, Rune Matsson Joakim Ringblom, Carola Lundqvist, Anders Aronsson. 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 Rune Matsson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieansvarig har varit följande personer:

Åsa Melin Lagerlöf och Rune Matsson

Ansvarig för föreningslokalen har varit Nina Sund

Vi har inte haft någon fritidskommitté.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 239 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 194 tkr, se not 5.

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

dy

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Installerat nya brandsläckare i garaget och brandvarnare i föreningslokalen
 Ny plantering NB24
 Besiktning av garage
 Påbörjat radonmätning
 Förebyggande underhållsbesiktning av tak och garagekonstruktion
 Inre lägenhetstillsyn
 Bytt all sand på lekplatser

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Bytt till modernare motorvärmearruttag
 Genomfört radonmätning samt påbörjat åtgärdsplan på de fastigheter som har förhöjt värde
 Genomfört en ventilationskontroll i samtliga fastigheter
 Justerat luftflöde i samtliga reparerat de fläktar som inte hållit måttet
 Påbörjat samt åtgärdat felaktiga installationer av fläktar
 Påbörjat upphandling av garagerenovering
 Genomfört brandsyn
 Genomfört lekplatsbesiktning, åtgärder på felaktiga staket kommer att genomföras under städdag vår 2019
 Påbörjat uppgradering av den digitala plattformen för föreningen
 Bytt sand i sandlådor

Stadgeenlig fastighetstillsyn utfördes av förvaltaren 2018-05-09.

Vid besiktningen framkom att:

Mossa på taken bör tvättas av och att vi bör impregnera taken för att förhindra påväxt.
 På förrådsbyggnaden bör nedre bärläkten bytas ut då den är rutten.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019	Renovering av Garage	15 000 tkr uppskattad budgetsiffra
2020	Asfaltering av gemensamma ytor	350 tkr
2024	Byte av samtliga takpannor	4 430 tkr
2026	Ommålning av fastighet	1 027 tkr
2029	Vatten och Avlopp Värme	1 871 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med upphandlade lån samt eget kapital

Garaget delfinansieras med en höjning av årsavgifter.

0,7

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 819 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 018 995 kr. Under året har föreningen amorterat 474 041 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 78 år. Styrelsen anser att vi inte kan amortera av så mycket mer i nuläget, respektive lån är fördelat på ca 5 års bindningstid och har olika datum för omsättning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Garagerenovering.

Aktiviteter

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 de gemensamma ytorna och det genomfördes mindre reparationer. På hösten kombinerades städdagen med en pubkväll i föreningslokalen.

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

Styrelsen, arbetsgruppen och föreningslokalsansvarige har varit på julbord som gemensam aktivitet.

Det genomfördes ett enkelt glöggmingel i december.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Optimerat Reglerteknik i Undercentralen.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 107.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta kr	813	813	826	825	767
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 078	1 024	1 092	805	-2 153
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	819	819	819	819	780
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	303	302	316	229	224
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, värme)	136	134	139	133	132
Vatten/m ² totalyta, kr	28	27	29	27	27
Elektricitet/m ² totalyta, kr	10	10	10	11	13
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	98	97	99	95	93
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	96	106	135	181	199
Belåning /m ² totalyta, kr	5 899	5 975	6 138	6 212	6 287
Räntekänslighet *)	7	7	7	8	8
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 615	1 149	576	0	1 620
Soliditet, %	14,4%	12,2%	10,0%	7,6%	6,1%

Fr o m 2017 är föreningslokalens yta på 90 kvm medtagen i nyckeltalen.

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

DP

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 299 995	0	1 148 996	1 902 904	1 023 603	5 375 499
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			800 000	-800 000		
lanspråktagande av yttre fond			-334 045	334 045		
Balanserad i ny räkning				1 023 603	-1 023 603	
Årets resultat					1 078 384	
Belopp vid årets slut	1 299 995	0	1 614 951	2 460 553	1 078 384	6 453 883

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 460 553
Årets resultat	1 078 384

Summa till stämmans förfogande **3 538 936**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	286 969

Balanseras i ny räkning **3 325 905**



HSB Brf Pollux i Tullinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 099 004	5 100 993
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 848 677	-1 834 657
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 157	-70 990
Utfört underhåll		-286 969	-334 045
Fastighetsavgift och fastighetskatt		-468 720	-461 220
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-194 196	-184 292
Avskrivningar		-534 386	-534 386
Summa rörelsekostnader		<u>-3 429 106</u>	<u>-3 419 590</u>
Rörelseresultat		1 669 898	1 681 403
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 843	9 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-605 357</u>	<u>-667 245</u>
Summa finansiella poster		<u>-591 514</u>	<u>-657 799</u>
Årets resultat		1 078 384	1 023 603

D.Y

HSB Brf Pollux i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 37 770 541 38 281 196

Maskiner och inventarier

Not 9 3 144 6 288

Installationer

Not 10 308 813 329 400

38 082 498 38 616 884*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

38 082 998 38 617 384**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 120

Avräkningskonto HSB Södertörn

2 484 872 2 425 826

Övriga fordringar

Not 12 28 205 22 550

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 157 507 155 847

2 670 584 2 604 342

Kassa och bank

Not 14 3 782 712 2 769 121

3 782 712 2 769 121

Summa omsättningstillgångar

6 453 297 5 373 463**Summa tillgångar****44 536 294** **43 990 847**

D.P

HSB Brf Pollux i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 299 995

1 299 995

Yttre underhållsfond

1 614 951

1 148 996

2 914 9462 448 991*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 460 553

1 902 904

Årets resultat

1 078 384

1 023 603

3 538 9362 926 508

Summa eget kapital

6 453 8835 375 499**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

28 204 674

28 310 149

28 204 67428 310 149*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

8 814 321

9 182 887

Leverantörsskulder

204 524

227 643

Aktuell skatteskuld

40 677

33 243

Fond för inre underhåll

231 523

236 827

Övriga skulder

Not 16

8 499

8 093

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

578 193

616 506

9 877 73810 305 199

Summa skulder

38 082 41238 615 348**Summa eget kapital och skulder****44 536 294****43 990 847**

D.P.

HSB Brf Pollux i Tullinge

Noter

Not 1

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 6-86 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Avskrivning Inventarier

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

Installationer

Avskrivning sker plan enligt med 5 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 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 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 36 985 506 kr.

Övrigt

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.

ef

HSB Brf Pollux i Tullinge

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 066 112	5 066 112
Övriga intäkter	32 892	34 881
Bruttoomsättning	5 099 004	5 100 993
Summa nettoomsättning:	5 099 004	5 100 993
Not 3 Drift		
Reparationer	157 105	167 140
El	61 410	63 480
Uppvärmning	613 051	608 995
Vatten	177 071	167 102
Sophämtning	118 031	112 562
Övriga driftskostnader skötsel	52 315	51 624
Förvaltningsarvoden	239 256	294 846
Snörenhållning	89 780	32 723
Bredband	162 976	162 507
Fastighetsförsäkring	134 481	126 747
Övriga driftskostnader	43 202	46 931
	1 848 677	1 834 657
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 806	21 927
Extern revision	9 200	8 925
Konsultkostnader	12 451	8 438
Medlemsavgifter	31 700	31 700
	96 157	70 990
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	82 638	81 764
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	59 067	50 658
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	7 000	7 000
Sociala avgifter	41 491	40 870
Summa förtroendevalda	194 196	184 292
<u>Anställda</u>		
Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under 2018		
Summa personalkostnader	194 196	184 292
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	251	309
Övriga ränteintäkter	13 591	9 137
	13 843	9 446
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	605 348	667 245
Räntekostnader kortfristiga skulder	9	0
	605 357	667 245

HSB Brf Pollux i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	41 453 853	41 453 853
Anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 453 853	46 453 853
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 172 657	-7 662 002
Årets avskrivningar	-510 655	-510 655
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 683 312	-8 172 657
Bokfört värde	37 770 541	38 281 196
Taxeringsvärden för fastigheten Pollux 1:		
Byggnad - bostäder	48 993 000	34 292 000
Byggnad - lokaler	0	0
	48 993 000	34 292 000
Mark - bostäder	43 200 000	28 800 000
Mark - lokaler	0	0
	43 200 000	28 800 000
Taxvärde totalt	92 193 000	63 092 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	466 779	457 347
Årets investeringar	0	9 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 779	466 779
Ingående avskrivningar	-460 491	-457 347
Årets avskrivningar	-3 144	-3 144
Utgående avskrivningar	-463 635	-460 491
Bokfört värde	3 144	6 288
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	411 750	411 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 750	411 750
Ingående avskrivningar	-82 350	-61 763
Årets avskrivningar	-20 588	-20 588
Utgående avskrivningar	-102 938	-82 350
Bokfört värde	308 813	329 400
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	28 205	22 550
	28 205	22 550
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	45 201	44 105
Förutbetald skadedjursavtal	7 496	5 997
Förutbetald vinterskötsel	0	3 744
Förutbetald kabel-TV och bredband	27 320	27 320
Förutbetalda förvaltningsavtal	71 557	65 881
Upplupen intäkt, Q-park	5 932	8 799
	157 507	155 847

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

o.p

HSB Brf Pollux i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 14 Kassa och bank					
Swedbank	2 421	2 421			
SBAB	3 780 291	2 766 700			
	3 782 712	2 769 121			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	103492369	1,11%	2019-09-20	6 109 000	0
SBAB	12004869	1,35%	2021-04-06	5 267 141	82 321
SBAB	15131543	1,78%	2023-04-06	3 441 705	20 000
SBAB	15132086	1,55%	2022-05-20	5 355 700	0
SBAB	15132094	2,20%	2021-09-13	5 355 000	0
SBAB	24748944	2,71%	2019-04-18	2 275 000	50 000
Swedbank	2851776571	1,50%	2020-10-23	3 511 449	0
Swedbank	0852582055	1,44%	2020-06-17	5 704 000	328 000
				37 018 995	480 321
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		28 204 674			
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		34 617 390			
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		42 520 500		42 520 500	
Obelånade pantbrev		0		0	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		42 520 500		42 520 500	
Eventualförpliktelser		Inga		Inga	
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		7 799		7 393	
Övriga kortfristiga skulder		700		700	
		8 499		8 093	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		80 210		84 103	
Upplupen el		6 328		6 665	
Upplupen värme		83 044		83 637	
Upplupen vinterskötsel		20 215		25 353	
Upplupen sophämtning		913		194	
Beräknat arvode för revision		9 100		8 800	
Förutbetalda hyror och avgifter		370 212		374 058	
Fakturor som tillhör verksamhetsåret		8 171		33 696	
		578 193		616 506	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

87

HSB Brf Pollux i Tullinge

Noter

2018-12-31

2017-12-31

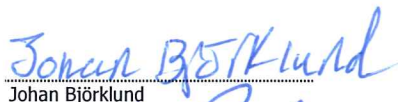
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

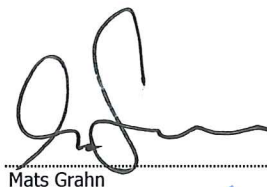
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge, den

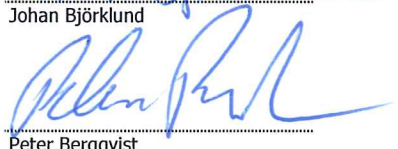
15/4 - 19


Joakim Ringblom

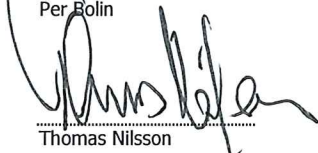

Johan Björklund


Mats Grahn


Per Bolin


Peter Bergqvist

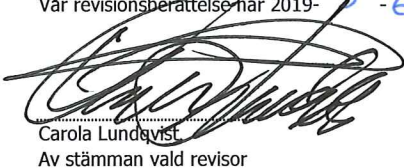

Rune Mattsson


Thomas Nilsson


Viktor Wiklund


Åsa Mellin Lagerlöf

Vår revisionsberättelse har 2019-⁵ -⁶ avgivits beträffande denna årsredovisning.


Carola Lundqvist
Av stämman vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pollux för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/4 2019

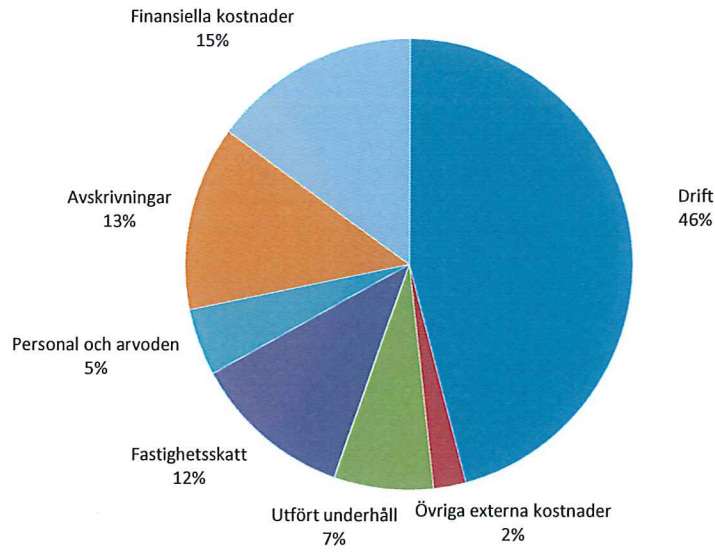


Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

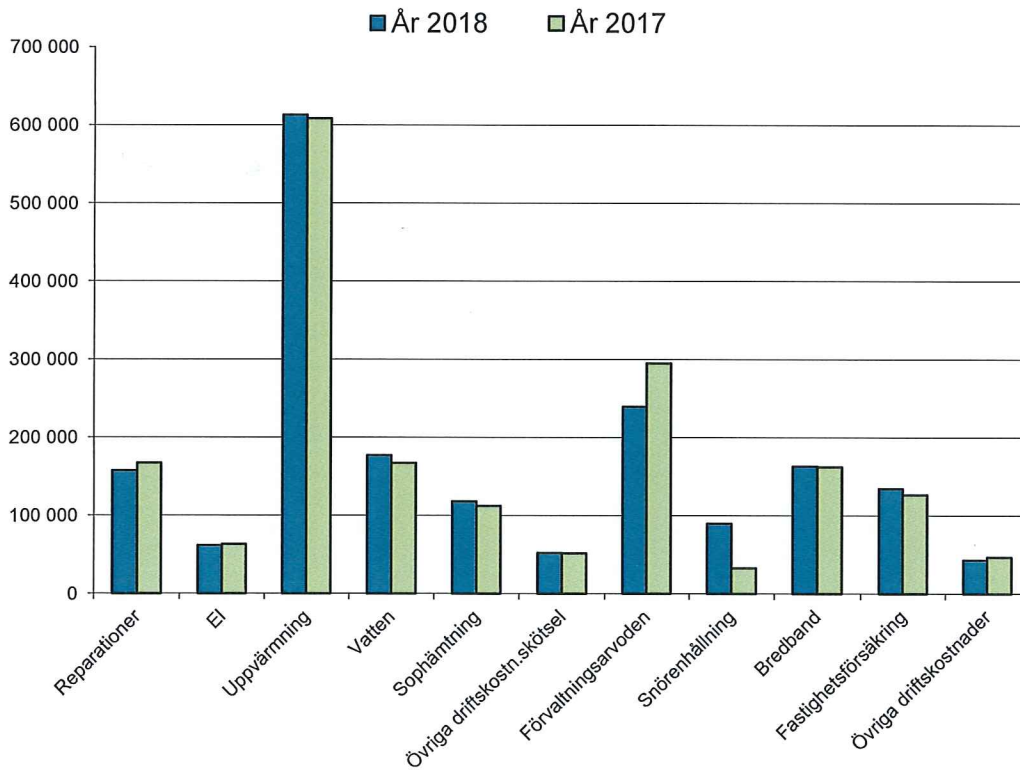


Carola Lundqvist
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.

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.

