



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Pollux i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pollux i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716406-7238 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 64:8	1978-01-13	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 780
1	Kvarterslokal	100
Totalt 31 objekt		3 880

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Nygren	Ordförande	2018-06-13
Lena Nilsson	Ledamot	2016-06-20
Edin Jelec	Ledamot	2022-06-29
Anna-Lena Svensson	Ledamot	2023-07-14
Marie Dahlskog	Ledamot	2021-12-21
Glenn Larsson	Ledamot	2018-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Lena Svensson, Marie Dahlskog och Glenn Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Nygren, Edin Jelec, Marie Dahlskog och Glenn Larsson.

Revisorer har varit: Carola Rosberg och Per Svensson med Per Hedvall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Svensson (sammankallande) samt Carola Rosberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-10-16 där man beslutade om att göra om miljöhus.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-23.

Årtal	Åtgärd
2017	-Installation av fjärrvärme från Svedala fjärrvärmecentral, samtliga hus
2019	-Förråd, nytt takpapp, hängrännor och plåt, samtliga hus
2020	-Byte av el och belysning i samtliga garage -Nya träningsredskap gymmet, föreningslokalen -Lekplatsen Gammalgårdsgatan, ny gungställning och gungor samt sandlåda
2021	-Nya fönster och altandörrar, samtliga hus
2022	-Lekplatsen Västergatan, nytt lekhus och sandlåda -Omfogning tegelskarvar, södergavlar
2023	-Renovering kvartersgården, målning hall, toalett, festlokal. nya innerdörrar. Ny värmepump monterades för festlokalen. -Installation av fyra laddplatser för bilar
2024	-2024, Byggnation av två nya miljöhus för sopsortering och asfaltering av parkeringsplatsen på Gammalgårdsgatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

2025; målning och byte av trä i erforderlig omfattning. Taktvätt o målning av tak.

2026; omläggning inom hela området av kulversystemet för vatten, avlopp värme mm.

2027; Fortsatt målningsarbeten byte av trä i erforderlig omfattning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 50.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	97	73	193	158	133
Skuldsättning, kr/kvm	3 703	3 238	3 260	3 284	2 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 703	3 324	3 346	3 371	2 329
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	192	182	135	141	128
Årsavgifter, kr/kvm	705	668	643	630	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	100	97	100
Totala intäkter, kr/kvm	709	655	630	631	575
Nettoomsättning, tkr	2 672	2 526	2 432	2 381	2 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	-394	-363	-110	-423
Soliditet, %	6	7	10	12	15

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 310 215 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 97 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften med 5% from 2025-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 005 000	0	0	1 005 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	30 421	0	450 437	480 858
S:a bundet eget kapital, kr	1 035 421	0	450 437	1 485 858
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	366 831	-393 728	-450 437	-477 333
Årets resultat, kr	-393 728	393 728	-18 117	-18 117
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-26 897	0	-468 554	-495 450
S:a eget kapital, kr	1 008 524	0	-18 117	990 408

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 507 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 563 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-26 897
Årets resultat, kr	-18 117
Reservation till underhållsfond, kr	-507 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 563
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-495 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-495 451
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 671 616	2 526 390
Övriga intäkter	3	6 982	15 551
		2 678 598	2 541 941
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-166 568	-126 670
Planerat underhåll	5	-56 562	-257 500
Fastighetsavgift/skatt		-285 750	-278 610
Driftskostnader	6	-1 048 012	-1 068 428
Övriga kostnader	7	-139 852	-154 221
Personalkostnader	8	-227 710	-207 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 332	-429 167
		-2 252 786	-2 522 595
Rörelseresultat		425 812	19 346
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 094	2 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 022	-415 294
		-443 928	-413 074
Årets resultat		-18 117	-393 728

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 293 884	12 622 217
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 303 435	0
		13 597 319	12 622 217
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 597 819	12 622 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 028 110	1 360 507
Övriga fordringar	13	50 281	49 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 758	123 397
		1 147 149	1 533 356
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 400 000	0
		1 400 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 547 149	1 533 356
SUMMA TILLGÅNGAR		16 144 968	14 156 073

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 005 000	1 005 000
Fond för yttre underhåll	15	480 858	30 421
		1 485 858	1 035 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-477 333	366 831
Årets resultat		-18 117	-393 728
		-495 450	-26 897
Summa eget kapital		990 408	1 008 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 574 230	10 117 230
Summa långfristiga skulder		6 574 230	10 117 230
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 422 377	2 447 555
Leverantörsskulder		683 058	124 512
Aktuella skatteskulder		27 427	42 049
Övriga skulder		50 247	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	397 221	416 203
Summa kortfristiga skulder		8 580 330	3 030 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 144 968	14 156 073

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-18 117

-393 728

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

328 332

429 167

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****310 215****35 439****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

60

Förändring av kortfristiga fordringar

53 810

-60 117

Förändring av leverantörsskulder

558 545

22 498

Förändring av kortfristiga skulder

16 646

152 562

Kassaflöde från den löpande verksamheten**939 216****150 442****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 303 435

-82 679

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 303 435****-82 679****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

1 431 822

-82 606

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**1 431 822****-82 606****Årets kassaflöde****1 067 603****-14 843****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 360 507

1 375 350

Likvida medel vid årets slut**2 428 110****1 360 507**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 74 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,26 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 183 472 kr (fg år 8 183 472 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 665 710	2 526 390
El garage och p-platser, moms	5 906	0
	2 671 616	2 526 390

I årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse-och pantförskrivningsavgift	6 781	2 415
Övriga intäkter	201	5 078
Erhållna bidrag	0	8 058
	6 982	15 551

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 341	34 643
Löpande underhåll av installationer	844	28 250
Löpande underhåll Va/sanitet	4 366	32 934
Löpande underhåll värme	3 236	2 650
Löpande underhåll el	1 531	1 531
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	110 529	0
Löpande underhåll av markytor	16 750	23 750
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	2 912
Försäkringsskador	22 071	0
Löpande underhåll bostäder	4 900	0
Öresavrundning	1	0
	166 569	126 670

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	257 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	12 938	0
Planerat uh ventilation	43 625	0
Öresavrundning	-1	0
	56 562	257 500

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	145 606	189 661
El	42 412	34 287
Uppvärmning	384 927	444 627
Vatten	299 545	226 392
Sophämtning	54 302	63 621
Kabel-TV och Bredband	63 080	57 808
Fastighetsförsäkringar	58 141	52 031
Öresavrundning	-1	0
	1 048 012	1 068 427

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	76 966	69 906
Revisionsarvoden	13 700	12 250
Medlemsavgift HSB	12 865	12 865
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 976	4 231
Förbrukningsinventarier	0	9 748
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 728	2 015
Konsultarvoden	0	5 500
Underhållsplan	9 082	8 560
Övriga kostnader	12 534	29 145
Öresavrundning	1	0
	139 852	154 220

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	134 050	151 200
Arvode föreningsvalda revisorer	14 500	9 660
Arvode valberedningen	30 650	4 000
	179 200	164 860
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	48 510	43 139
	48 510	43 139
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader*	227 710	207 999

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 287 194	18 204 515
Årets investeringar*	0	142 679
Naturvårdsverket beviljat bidrag	0	-60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 287 194	18 287 194
Ingående avskrivningar	-6 364 977	-5 960 115
Årets avskrivningar	-328 332	-404 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 693 309	-6 364 977
Mark	700 000	700 000
Utgående värde mark	700 000	700 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 293 885	12 622 217
Taxeringsvärden byggnader	32 160 000	32 220 000
Taxeringsvärden mark	20 040 000	14 730 000
	52 200 000	46 950 000

* Omfög. söder gavlar 2022; och Ladstolpar 2023.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 526	121 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 526	121 526
Ingående avskrivningar	-121 526	-97 220
Årets avskrivningar		-24 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 526	-121 526
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar*	1 303 435	142 679
Naturvårdsverket beviljat bidrag		-60 000
Omklassificeringar*		-82 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 303 435	0
Utgående redovisat värde	1 303 435	0

Pågående projekt avser Miljöhus som inte är avslutat under 2024.

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 281	49 452
	50 281	49 452

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Willis Estate AB	59 854	58 141
Telia Sverige AB	5 264	5 256
Naturvårdsverket beviljat bidrag	0	60 000
Upplupna ränteintäkter	3 640	0
	68 758	123 397

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	30 421	154 921
Yttre fond avsättning	507 000	133 000
Uttag yttre fond	-56 563	-257 500
	480 858	30 421

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	14 023 000	13 180 000
	14 023 000	13 180 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

7 422 377 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 43 000 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 13 781 607 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 422 377	2 447 555
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	6 574 230	10 117 230
	13 996 607	12 564 785

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	0,700	2024-09-25	0	2 404 555
SBAB	3,750	2025-09-10	3 500 000	3 500 000
SBAB	3,760	2027-09-10	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,614	2025-09-24	3 879 377	0
Stadshypotek	4,450	2026-03-01	2 617 230	2 660 230
			13 996 607	12 564 785

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	48 500	46 942
Förutbetalda hyror och avgifter	210 308	206 019
Beräknat arvode för revision	13 700	13 000
Upplupen el	4 438	4 388
Upplupen värme	49 783	65 213
Upplupen vatten	70 493	58 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 380
	397 222	416 200

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Peter Nygren
Ordförande

Marie Dahlskog

Anna-Lena Svensson

Edin Jelec

Glenn Larsson

Lena Nilsson
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Svensson
av föreningen utsedd revisor

Carola Rosberg
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pollux i Svedala, org.nr. 716406-7238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pollux i Svedala för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pollux i Svedala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Svensson
Av föreningen vald revisor

Carola Rosberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Pollux i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER NYGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:06:28



MARIE DAHLSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:20:46



ANNA-LENA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:47:41



EDIN JELEC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 17:19:38



GLENN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:19:12



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:13:21



CAROLA ROSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:13:37



PER SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:33:11



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:43:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAROLA ROSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:47:56



PER SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:31:20



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:39:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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