

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Pollux & Castor

769606-5809

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pollux & Castor, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Fredman 2 i Stockholms stad som består av två bostadshus på Klubbacken 6-8 i Hägersten. Verksamheten består i att förvalta fastigheten åt medlemmarna.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Fastigheten

Fastighetens nybyggnadsår är 1942. Fastighetens värdeår är 1988.

Föreningen omfattar 28 bostadslägenheter och två lokaler.

Vid årets utgång var 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 hyresrätter (114 kvm) och 2 lokaler uthyrda.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa samt även mot ohyra.

Kabel och fiber finns i fastigheten till självkostnadspris och dessa tjänster är frivilliga. Vatten och värme ingår i avgiften. El betalar man själv.

Huset genomgick en helrenovering 1988 av Svenska Bostäder.

Fasaden renoverades 2009.

Bergvärme installerades 2012.

Avloppen renoverades i källaren 2016.

Föreningen har en underhållsplan.

Bostäder: 1 492 kvm (BOA).

Lokaler: 52 (LOA).

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-05 haft följande utseende:

Stefan Uvmåne	Ordförande
Joanna von Zedtwitz-Liebenstein	Ledamot
Sara Pettersson	Ledamot
Karl Björk	Ledamot
Anna-Mia Fors	Ledamot
Bitte Markstedt	Suppleant

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Regina Weckström

Revisorer

Revisor vald på föreningsstämma.

Anna Tomczak

Revisor

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

Jouravtal finns med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB samt med Fortum AB. Se anslagstavlan i entrén för mer information.

Händelser under året

Styrelsen har hållit 5 protokollförda möten samt ett konstituerande styrelsemöte vid årsstämman den 5 maj. Dessutom har styrelse haft informationsmöte om ekonomi med Johan Bergström från Bejo AB i december 2024. Målet med detta möte var att informera medlemmar om ekonomin och 5 personer inkl. ordförande var närvarade.

Månadsavgiften höjdes inte i januari 2025. Vi kommer att följa ekonomi under första halvåret 2025, om det behövs höjer vi månadsavgiften från juli 2025.

Förening har bara genomfört nödvändig service för hyresgäster och i gemensamma utrymmen (tvättstuga och trapphusen). Inga stora åtgärder var planerade för 2024.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1 203 461	1 067 776	857 758	928 894
Resultat efter finansiella poster	-229 841	-372 947	-1 083 232	-508 327
Skuldsättning/kvm	3 843	3 843	4 464	4 464
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	3 977	4 306	5 002	5 002
Sparande/kvm	93	1	-456	-90
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	6	7	10	10
Energikostnad/kvm	300	439	304	236
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	81	77	75
Årsavgift/kvm	667	628	480	507

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	21 412 562	7 603 190	692 000	-8 223 282
Avsättning till fond för yttre underhåll			155 000	-155 000
Årets resultat				-229 841
Vid årets slut	21 412 562	7 603 190	847 000	-8 608 123

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-8 378 282
årets resultat	-229 841
Totalt	-8 608 123
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	155 000
överföring till balanserat resultat	-8 763 123
Totalt	-8 608 123

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter		994 980	865 008
Hyror bostäder		134 280	132 756
Hysesintäkter, altan		2 400	2 400
Hyror lokaler		49 612	46 612
Övriga intäkter		22 189	21 000
Nettoomsättning		1 203 461	1 067 776
<i>Föreningens kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-923 235	-996 038
Avskrivning byggnad	2	-210 598	-210 598
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-163 276	-163 275
Rörelseresultat		-93 648	-302 135
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		21 355	13 607
Räntekostnader		-157 548	-84 419
Resultat efter finansiella poster		-229 841	-372 947
Resultat före skatt		-229 841	-372 947
Årets resultat		-229 841	-372 947

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	25 705 993	25 916 591
Byggnadsinventarier	3	665 191	828 467
Inventarier	4	-	-
		<hr/>	<hr/>
		26 371 184	26 745 058
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		26 371 184	26 745 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		70 425	103 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 270	77 633
		<hr/>	<hr/>
		148 695	181 163
<i>Kassa och bank</i>		967 799	776 006
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 116 494	957 169
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		27 487 678	27 702 227

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		21 412 562	21 412 562
Upplåtelseavgifter		7 603 190	7 603 190
Fond för yttre underhåll		847 000	692 000
		<u>29 862 752</u>	<u>29 707 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 378 282	-7 850 335
Årets resultat		-229 841	-372 947
		<u>-8 608 123</u>	<u>-8 223 282</u>
Summa eget kapital		<u>21 254 629</u>	<u>21 484 470</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	5 933 000	5 933 000
		<u>5 933 000</u>	<u>5 933 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		82 174	77 647
Skatteskulder		4 794	3 690
Övriga skulder		2 160	2 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 921	201 260
		<u>300 049</u>	<u>284 757</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 487 678</u>	<u>27 702 227</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-229 841	-372 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	373 874	373 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 033	926
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32 468	-144 204
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	15 292	58 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 793	-85 019
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier		-30 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 219
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-960 000
Årets kassaflöde	191 793	-1 075 238
Likvida medel vid årets början	776 006	1 851 244
Likvida medel vid årets slut	967 799	776 006

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall avsättas till fond för yttre underhåll med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	3 844	3 693
Gård	1 143	
Pannrum, undercentral	4 994	17 650
Reparation och underhåll	24 465	41 995
Elavgifter	356 776	359 192
Vatten och avlopp	82 273	78 415
Sophämtning	79 770	93 111
Fastighetsförsäkringar	54 908	64 240
Självrisk		9 600
Kabel-TV	90 900	90 555
Övriga fastighetskostnader		12 500
Fastighetsskatt	47 870	46 722
Styrelsearvoden	61 000	54 700
Revisionsarvoden	998	1 999
Ekonomisk förvaltning	65 663	63 609
Övriga förvaltningskostnader	4 052	3 048
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	19 250	19 250
Arbetsgivaravgift, löneskatt	25 329	35 759
Summa	923 235	996 038

Not 2 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	21 059 824	21 059 824
Ingående avskrivning enligt plan	-3 156 477	-2 945 879
Årets avskrivning enligt plan	-210 598	-210 598
Mark	8 013 244	8 013 244
Utgående bokfört värde	25 705 993	25 916 591
Taxeringsvärde byggnad lägenheter	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad lokaler	223 000	223 000
	51 623 000	51 623 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	1 632 758	1 602 539
Årets inköp		30 219
Ingående avskrivning enligt plan	-804 291	-641 016
Årets avskrivning enligt plan	-163 276	-163 275
Utgående bokfört värde	665 191	828 467

Not 4 Inventarier

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Anskaffningsvärder	138 658	138 658
Ingående avskrivning enligt plan	<u>-138 658</u>	<u>-138 658</u>
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
SEB, bundet till 2026-12-28		
Ränta 3,46 %		
Ingående bokfört värde	1 977 000	2 297 000
Årets amortering	<u>-</u>	<u>-320 000</u>
Utgående bokfört värde	1 977 000	1 977 000
SEB, bundet till 2025-03-28		
Ränta 2,34 %		
Ingående bokfört värde	2 078 000	2 398 000
Årets amortering	<u>-</u>	<u>-320 000</u>
Utgående bokfört värde	2 078 000	2 078 000
SEB, bundet till 2025-07-28		
Ränta 0,86 %		
Ingående bokfört värde	1 878 000	2 198 000
Årets amortering	<u>-</u>	<u>-320 000</u>
Utgående bokfört värde	1 878 000	1 878 000
Summa utgående bokfört värde	<u>5 933 000</u>	<u>5 933 000</u>
Kortfristig del av långfristiga skulder	-3 956 000	-1 977 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>9 594 000</u>	<u>9 594 000</u>

Underskrifter

Stockholm 2025- -

Stefan Uvmåne

Joanna von Zedtwitz-Liebenstein

Sara Pettersson

Karl Björk

Anna-Mia Fors

Min revisionsberättelse har avgivits 2025- -

Anna Tomczak
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pollux & Castor
org nr 769606-5809

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pollux & Castor för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025- -

Anna Tomczak
Revisor