

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Pollux & Castor

769606-5809

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Pollux & Castor intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026- 5 - 9. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026- 5 - 9

Ledamot

Stef- Urmåne
Stefan Urmåne

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pollux & Castor, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Fredman 2 i Stockholms stad som består av två bostadshus på Klubbbacken 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 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 hyresrätt 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 2025-05-11 haft följande utscende:

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

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 3 protokollförda möten samt ett konstituerande styrelsemöte vid årsstämman den 11 maj.

Månadsavgiften höjdes inte i januari 2026. Vi kommer att följa ekonomi och om det behövs höjer vi avgiften senare under året.

Föreningen har bara genomfört nödvändig servis för hyresrätter och i gemensamma utrymmen.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	1 209 544	1 203 461	1 067 776	857 758
Resultat efter finansiella poster	-182 546	-229 841	-372 947	-1 083 232
Skuldsättning/kvm	3 642	3 843	3 843	4 464
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	3 769	3 977	4 306	5 002
Sparande/kvm	124	93	1	-456
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	6	6	7	10
Energikostnad/kvm	263	300	439	304
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	83	81	77
Årsavgift/kvm	668	667	628	480

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	21 412 562	7 603 190	847 000	-8 608 123
Årets försäljning	862 287	1 917 713		
Avsättning till fond för yttre underhåll			155 000	-155 000
Årets resultat				-182 546
Vid årets slut	22 274 849	9 520 903	1 002 000	-8 945 669

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-8 763 123
årets resultat	-182 546
Totalt	-8 945 669
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	155 000
överföring till balanserat resultat	-9 100 669
Totalt	-8 945 669

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>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		996 811	994 980
Hyror bostäder		135 696	134 280
Hysesintäkter, altan		2 400	2 400
Hyror lokaler		50 464	49 612
Övriga intäkter		24 173	22 189
Nettoomsättning		1 209 544	1 203 461
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-862 391	-923 235
Avskrivning byggnad	2	-210 598	-210 598
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-163 276	-163 276
Rörelseresultat		-26 721	-93 648
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 785	21 355
Räntekostnader		-169 610	-157 548
Resultat efter finansiella poster		-182 546	-229 841
Resultat före skatt		-182 546	-229 841
Årets resultat		-182 546	-229 841

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	25 495 395	25 705 993
Byggnadsinventarier	3	501 915	665 191
Inventarier	4	-	-
		25 997 310	26 371 184
Summa anläggningstillgångar		25 997 310	26 371 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 628	70 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 625	78 270
		106 253	148 695
<i>Kassa och bank</i>		3 664 868	967 799
Summa omsättningstillgångar		3 771 121	1 116 494
SUMMA TILLGÅNGAR		29 768 431	27 487 678

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		22 274 849	21 412 562
Upplåtelseavgifter		9 520 903	7 603 190
Fond för yttre underhåll		1 002 000	847 000
		32 797 752	29 862 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 763 123	-8 378 282
Årets resultat		-182 546	-229 841
		-8 945 669	-8 608 123
Summa eget kapital		23 852 083	21 254 629
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	5 623 000	5 933 000
		5 623 000	5 933 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		81 210	82 174
Skatteskulder		5 934	4 794
Övriga skulder		1 296	2 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 908	210 921
		293 348	300 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 768 431	27 487 678

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-182 546	-229 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	373 874	373 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	191 328	144 033
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	42 442	32 468
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 701	15 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 069	191 793
Investeringsverksamheten		
Insatser	862 287	
Upplåtelseavgift	1 917 713	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 780 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-310 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-310 000	
Årets kassaflöde	2 697 069	191 793
Likvida medel vid årets början	967 799	776 006
Likvida medel vid årets slut	3 664 868	967 799

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 beräknande 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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	3 995	3 844
Tvättstuga	7 421	
Gård	1 482	1 143
Pannrum, undercentral		4 994
Reparation och underhåll	14 325	24 465
Elavgifter	302 073	356 776
Vatten och avlopp	103 522	82 273
Sophämtning	63 506	79 770
Fastighetsförsäkringar	55 518	54 908
Försäkringsersättning	-12 250	
Kabel-TV	91 008	90 900
Övriga fastighetskostnader	7 993	
Fastighetsskatt	50 902	47 870
Styrelsearvoden	56 300	61 000
Revisionsarvoden	999	998
Ekonomisk förvaltning	68 616	65 663
Övriga förvaltningskostnader	4 402	4 052
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	19 250	19 250
Arbetsgivaravgift, löneskatt	23 329	25 329
Summa	862 391	923 235

Not 2 Byggnad och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	21 059 824	21 059 824
Ingående avskrivning enligt plan	-3 367 075	-3 156 477
Årets avskrivning enligt plan	-210 598	-210 598
Mark	8 013 244	8 013 244
Utgående bokfört värde	25 495 395	25 705 993
Taxeringsvärde bostäder	22 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	24 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad lokaler	263 000	223 000
	46 663 000	51 623 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde	1 632 758	1 632 758
Ingående avskrivning enligt plan	-967 567	-804 291
Årets avskrivning enligt plan	-163 276	-163 276
Utgående bokfört värde	501 915	665 191

Not 4 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärder	138 658	138 658
Ingående avskrivning enligt plan	-138 658	-138 658
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
SEB, bundet till 2026-12-28		
Ränta 3,46 %		
Ingående bokfört värde	1 977 000	1 977 000
Årets amortering	-70 000	-
Utgående bokfört värde	1 907 000	1 977 000
SEB, bundet till 2027-03-28		
Ränta 2,34 %		
Ingående bokfört värde	2 078 000	2 078 000
Årets amortering	-210 000	-
Utgående bokfört värde	1 868 000	2 078 000
SEB, bundet till 2028-07-28		
Ränta 0,86 %		
Ingående bokfört värde	1 878 000	1 878 000
Årets amortering	-30 000	-
Utgående bokfört värde	1 848 000	1 878 000
Summa utgående bokfört värde	5 623 000	5 933 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-1 907 000	-3 956 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 594 000	9 594 000

Underskrifter

Stockholm 2026- 5 - 9



Stefan Uvmåne



Joanna von Zedtwitz-Liebenstein



Karl Björk

Min revisionsberättelse har avgivits 2026- 5 - 9



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 2025. 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 2026- 5 - 9


Anna Tomczak
Revisor