

Årsredovisning

Brf Polluxgränd

769604-5322

Styrelsen för Brf Polluxgränd får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 13
- Underskrifter	13 - 14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Polluxgränd får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun och fastigheten är belägen i området Skälby på adresserna Polluxgränd 1-27.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-07. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1999-12-10.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2000-05-09 fastigheten Skälby 3:1519 i Järfälla kommun och innehar därmed marken med äganderätt. På fastigheten finns 24 bostadslägenheter i 10 småhus och 2 flerfamiljsvillor.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st. 2 rum och kök med area 41 kvm
- 4 st. 3 rum och kök med area 65 kvm
- 6 st. 4 rum och kök med area 92 kvm
- 4 st. 4 rum och kök med area 99 kvm
- 6 st. 5 rum och kök med area 107 kvm

Bostädernas area uppgår till 2 014 kvm och markarean till 9 580 kvm.

Ett gemensamt förråd finns på fastigheten. Till bostäderna finns också utvändiga kallförråd. För småhuslägenheterna är carportar och biluppställningsplatser anlagda. Därtill inrymmer området 11 st. asfalterade parkeringsplatser.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 46 572 000 kr, varav markvärdet motsvarar 20 790 000 kr och byggnadsvärdet 25 782 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen och även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i gott skick.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades våren 2023

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderas styrelsen att avsättning till fonden för yttre underhåll görs motsvarande beräknade underhållskostnader enligt föreningens 30-åriga underhållsplan.

Under 2022 har en ny obligatorisk energideklARATION upprättats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under de senaste åren:

- Målning av samtliga dörrblad	2012
- Byte av en värmepanna	2013
- Utvändig målning av samtliga fönster	2013
- Byte av en värmepanna	2014
- Entrétag och fågel-/insektssäkring vindar	2014
- Byte av fyra värmepannor samt service samtliga	2015
- Byte av en ytterdörr	2015
- Byte av fyra värmepannor samt service samtliga	2016
- Ventilationsrengöring och åtgärder friskluftsventiler	2016
- Byte belysning och åtgärd avseende lyktstolpe	2016
- Målning av fasader	2017
- Byte av tre värmepannor samt service samtliga	2017
- Byte överliggare på balkonger och trapppräcken	2017
- Byte av två värmepannor samt service samtliga	2018
- Service av samtliga värmepannor	2019
- Service av samtliga värmepannor	2020
- Viss asfaltering och målning farthinder	2020
- Renovering av motorvärmarruttag	2020
- Service värmepannor samt byte 2 st.	2021
- Gårdsgrus samt byte sandlådesand	2021
- Byte 2 värmepannor	2022
- Byte 5 värmepannor	2023
- Byte 3 värmepannor	2024
- Byte 1 värmepanna samt service samtliga	2025

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förandet av föreningens lägenhetsförteckning. Kapacitator svarar för vinterunderhållet. För underhållet av värmepannorna anlitas Stockholm Pool & Värme.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mira Klintrot	Ledamot, ordförande
Stefan Krantz	Ledamot
Johanna Sjöblom	Ledamot
Arild Nireus	Ledamot
Niklas Liljegren	Ledamot
Erick Fahlström Lindell	Suppleant
Marianne Krång	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Peter Lindqvist	ordinarie
Revisor	
BOREV Revision AB	

Valberedning

Anna Mähler
Maria Malmström

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens lån

Föreningen har tre lån hos Stadshypotek. Samtliga lån har villkorsändring under 2026.

Föreningens skattesituation

16 av föreningens bostäder är taxerade som småhus. För dessa betalades kommunal fastighetsavgift med 10 074 kr per bostad och de övriga 8 lägenheterna som är taxerade som hyreshus utgår fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har fått en större vattenskada på inkommande vattenledning som förutom reparationskostnader har gjort att stora mängder vatten runnit ut. Detta upptäcktes i samband med en avläsning av vattenmätarna och har lett till en VA-räkning på 740 686 kr för december månad. Föreningen har med hjälp av jurist bestridit denna. Det är vid denna årsredovisnings uppförande oklart hur mycket av reparationerna som kan täckas av föreningens försäkring samt hur mycket av den bestridna fakturan som föreningen kommer behöva betala.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 36 (f. år 35) medlemmar fördelade på 24 bostadsrätter. Ingen medlem har lämnat och en har tillkommit under året. Samtliga bostäder var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året genomfördes 3 överlåtelser.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast före en period om ett år åt gången. Ansökan skall ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den skall pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden skall hyras ut i andra hand.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Enligt föreningens praxis är det köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Flerårsöversikt

År	2025*	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 794	1 730	1 588	1 476	1 476
Resultat efter finansiella poster, tkr	-970	-197	-197	-210	212
Soliditet, %	47	51	51	52	52
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100		
Skuldsättning/kvm, kr	6 057	6 063	6 069	6 075	6 140
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 057	6 063	6 069	6 075	6 140
Sparande/kvm, kr	235	177	247		
Räntekänslighet, %	6,80	7,06	7,70	8,29	8,38
Energikostnad/kvm, kr	109	90	78		
Eget kapital, tkr	12 163	13 133	13 330	13 527	13 736
Taxeringsvärde, tkr	46 572	47 102	42 152	42 152	39 771
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	891	859	789	733	733
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	26,19	25,92	29,00	29,02	31,09
Genomsnittlig skuldränta, %	3,16	2,50	1,26	1,09	1,01
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	220	220	220	220	220
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	132	203	201	66	-30
Antal överlåtelse, bostäder	3	1	0	0	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	31 330	45 652	0	0	46 985

*2025 års nyckeltal är justerade för de kostnader som finns bokförda i samband med en stor vattenläcka som upptäckts. Det är dels reparationer för 344 909 kr som kan ge försäkringsersättningar samt en delvis bestriden faktura från Järfälla kommun för vatten och avlopp där den bestridna delen är 724 571 kr.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 970 tkr. Då är de bokförda kostnaderna för vattenskada och ökad vattenförbrukning ca 1 069 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 440 000	1 525 951	-635 954	-196 822
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-196 822	196 822
Reservering yttre fond		443 000	-443 000	
lanspråktagande yttre fond		-266 788	266 788	
Årets resultat				-970 111
Belopp vid årets utgång	12 440 000	1 702 163	-1 008 988	-970 111

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 008 988
Årets resultat	-970 111
<i>Summa</i>	<i>-1 979 099</i>

Förslag till disposition:

Avsättning fond för yttre underhåll	443 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-88 392
Balanseras i ny räkning	-2 333 707
<i>Summa</i>	<i>-1 979 099</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 793 688	1 729 734
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 793 688	1 729 734
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-1 895 563	-1 163 285
Övriga externa kostnader	6	-107 233	-90 103
Personalkostnader	7	-89 568	-81 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 826	-285 826
Summa rörelsekostnader		-2 378 190	-1 621 085
Rörelseresultat		-584 502	108 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 622	-305 618
Summa finansiella poster		-385 609	-305 471
Resultat efter finansiella poster		-970 111	-196 822
Resultat före skatt		-970 111	-196 822
Årets resultat		-970 111	-196 822

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 251 145	24 536 971
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 251 145	24 536 971
Summa anläggningstillgångar		24 251 145	24 536 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 006	11 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 831	34 051
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 837	45 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 543 265	1 253 333
<i>Summa kassa och bank</i>		1 543 265	1 253 333
Summa omsättningstillgångar		1 586 102	1 299 125
SUMMA TILLGÅNGAR		25 837 247	25 836 096

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 440 000	12 440 000
Fond för yttre underhåll	1 702 163	1 525 951
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>14 142 163</i>	<i>13 965 951</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 008 988	-635 954
Årets resultat	-970 111	-196 822
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 979 099</i>	<i>-832 776</i>
Summa eget kapital	12 163 064	13 133 175
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 198 152
Förskott från kunder		6
Leverantörsskulder		1 134 512
Skatteskulder		12 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 182
Summa kortfristiga skulder	13 674 183	12 702 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 837 247	25 836 096

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-584 502	108 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	285 826	285 826
Erhållen ränta	13	147
Erlagd ränta	-385 622	-305 618
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-684 285</i>	<i>89 004</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
-Ökning(-) Minskning(+) av kortfristiga fordringar	2 955	107 334
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	983 262	-28 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301 932	167 668
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-12 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000	-12 000
Årets kassaflöde	289 932	155 668
Likvida medel vid årets början	1 253 333	1 097 666
Öresavrundning	0	-1
Likvida medel vid årets slut	1 543 265	1 253 333

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,16	86
Inventarier, verktyg och installationer	10,00	10

Not 2 Nettoomsättning

2025

2024

Årsavgifter bostadsrätter	1 793 768	1 729 705
Öresutjämning	-80	29
Summa	1 793 688	1 729 734

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel och Kabel-TV

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

2025

2024

Reparationer VA och fuktskador/kontroller bostäder	347 453	79 156
Reparationer värme	66 578	21 762
Reparation ventilation	0	13 475
Reparationer balkong och fasad	0	114 125
Underhåll planteringar, träd och buskar	0	490
Reparation trappa	0	3 330
Summa	414 031	232 338

344 909 kr under VA och fuktskador är en vattenskada på en vattenledning som upptäckts i december.

Not 4 Planerat underhåll

2025

2024

Värmepannor och filter	79 728	266 788
Dörrar	8 664	0
Summa	88 392	266 788

Under året har 1 värmepanna behövt bytas ut.

Not 5	Driftkostnader	2025	2024
	Trädgårdsskötsel / städdagar	3 395	0
	Snöröjning och sandning	50 164	88 767
	El	22 949	20 698
	Vatten	195 616	161 360
	Avfallshantering	70 175	91 225
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	116 516	112 049
	Kabel-tv	24 744	24 620
	Fastighetsavgift	174 976	165 440
	Vatten, bestriden del pga skada	724 571	0
	Radonmätning	10 034	0
	Summa	1 393 140	664 159

Efter en vattenavläsning så har föreningens faktura för Vatten och avlopp för december månad blivit på 740 686 kr. Det beror på en vattenläcka som sökts rätt på när fakturan kom. Föreningen har bestridit denna faktura och betalat in en normal månadskostnad för vatten. Den bestridna delen på 724 571 kr är uppbokade som en kostnad.

Utan denna bestridna del så är driftkostnaderna för 2025 totalt 668 569 kr.

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial	1 043	0
	Kreditupplysningar	0	500
	Postbefordran	2 248	2 249
	Revisionsarvode	20 725	21 150
	Möten och gemensamma aktiviteter	9 000	897
	Ekonomisk förvaltning	59 628	56 375
	Övriga administrationskostnader	1 600	800
	Licens för underhållsplan	9 557	5 569
	Bankkostnader	3 432	2 563
	Summa	107 233	90 103

Not 7	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	62 300	57 300
	Ersättning gräsklippning	5 000	5 000
	Sociala avgifter	22 268	19 571
	Summa	89 568	81 871

Styrelsearvodet är bestämt till 1 PBB av stämman. Den högre kostnaden för 2025 beror dels på en tidigare felaktig uppbokning av styrelsearvode och dels på att det under 2025 betalades ut enligt prisbasbeloppet 2025 istället för enligt prisbasbeloppet 2024. det är en skillnad på 1 500 kr.

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 400 000	27 400 000
	Utgående anskaffningsvärden	27 400 000	27 400 000
	Ingående avskrivningar	-5 963 029	-5 677 203
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-285 826	-285 826
	Utgående avskrivningar	-6 248 855	-5 963 029
	Ingående uppskrivningar	3 100 000	3 100 000
	Utgående uppskrivningar	3 100 000	3 100 000
	Redovisat värde	24 251 145	24 536 971

Taxeringsvärdet för föreningens byggnader och mark uppgår vid årets utgång till 46 572 000 kr.

Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, 3 månaders, ränta 3,10 %	384 000	396 000
	Stadshypotek, 3 månaders, ränta 3,00 %	4 896 652	4 896 652
	Stadshypotek, 3 månaders, ränta 3,00 %	6 917 500	6 917 500
	Summa	12 198 152	12 210 152

Föreningens lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och kan komma att ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 240 000	18 240 000
	Summa ställda säkerheter	18 240 000	18 240 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-06

UNDERSKRIFTER

Järfälla den / - 2026

Mira Klintrot

Stefan Krantz

Niklas Liljegren

Arild Nireus

Johanna Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Lindqvist
Revisor, Borev Revision AB