

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Pollux**

769633-3736

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pollux, 769633-3736, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2016. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pollux 1. Förvärvet av fastigheten har skett genom köp av bolaget Hemkomsten 2 AB som vid köpeavtalets datum ägde fastigheten. Därefter har fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen Pollux. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen består utav 12 st lägenheter i kedjehus med 2 plan och är sammankopplade med carport för varje hus. Varje bostad är 109 kvm vilket ger en total BOA för föreningen på ca 1308 kvm. Föreningens adresser är Våggatan 1A-C, Oriongatan 6A-F, Vegagatan 2A-C.

Fastigheten Pollux 1 har värde år 2019 och är således skattefri till och med 2034.

Föreningen har haft en ansträngd ekonomi på grund av ränteläget men har valt att avvakta med ytterligare avgiftshöjningar och har inte heller några avgiftshöjningar planerade närmaste året. Föreningen har haft ekonomisk kapacitet att hantera detta.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2021 lämnade Framfast över ansvaret av föreningen till Pollux nya styrelse. Styrelsen har under året 2023 bytts ut och har regelbundet haft möten där man gått igenom hur man ska förvalta föreningen enligt det förtroende man fått från föreningens medlemmar. Styrelsen består idag av 4 medlemmar;

Steven Ryanski, styrelseledamot, ordförande  
Ulrika Hallensjö, styrelseledamot, kassör  
Cecilia Lotoft, styrelseledamot, sekreterare  
Saada Yusuf Mohammed, styrelsesuppleant

Under 2022 bytte två av hushållen ägare och under 2023 har ytterligare ett hushåll bytt ägare.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	813 315	590 554	590 547	258 760
Resultat efter finansiella poster	-269 169	-65 381	-80 958	-14 118
Soliditet, %	68	69	68	68
Årsavgift (kr/kvm)	622	451	451	451
Banklån (kr/kvm)	10 298	10 386	10 504	10 621
Sparande (kr/kvm)	64	1		
Räntekänslighet	17			
Energikostnad (kr/kvm)	49			

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	30 025 000		-150 513	-65 381
Omföring av föreg års vinst			-65 381	65 381
Årets resultat				-269 169
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 025 000</b>		<b>-215 894</b>	<b>-269 169</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 485 064, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	485 064
<b>Summa</b>	<b>485 064</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		813 315	590 554
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>813 315</b>	<b>590 554</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	2	-101 075	-105 257
Övriga externa kostnader	3	-73 645	-46 613
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-321 809	-321 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-496 529</b>	<b>-473 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>316 786</b>	<b>116 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 955	-182 256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-585 955</b>	<b>-182 256</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-269 169</b>	<b>-65 381</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-269 169</b>	<b>-65 381</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-269 169</b>	<b>-65 381</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	42 731 704	43 053 513
Summa materiella anläggningstillgångar		42 731 704	43 053 513
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		42 731 704	43 053 513
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 752	5 336
Övriga fordringar		6	6
Summa kortfristiga fordringar		5 758	5 342
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		419 514	414 798
Summa kassa och bank		419 514	414 798
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		425 272	420 140
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		43 156 976	43 473 653

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		30 025 000	30 025 000
Summa bundet eget kapital		30 025 000	30 025 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-215 894	-150 513
Årets resultat		-269 169	-65 381
Summa fritt eget kapital		-485 063	-215 894
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 539 937</b>	<b>29 809 106</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 470 480	13 585 410
Leverantörsskulder		7 731	8 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	138 828	70 282
Summa kortfristiga skulder		13 617 039	13 664 547
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 156 976</b>	<b>43 473 653</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-269 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	385 364
	<u>116 195</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>116 195</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-416
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-111 062
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 717</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>414 797</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>419 514</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Drift och underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	26 297	24 832
Vatten	64 334	58 800
Underhåll	10 444	21 625
<b>Summa</b>	<b>101 075</b>	<b>105 257</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bank och myndigheter	1 240	1 550
Ekonomisk förvaltare	27 000	27 000
Revision	6 250	6 250
Övriga kostnader	39 155	11 813
<b>Summa</b>	<b>73 645</b>	<b>46 613</b>

### Not 4 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	43 804 401	43 804 401
	<u>43 804 401</u>	<u>43 804 401</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-750 888	-429 079
-Årets avskrivning enligt plan	-321 809	-321 809
	<u>-1 072 697</u>	<u>-750 888</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 731 704</b>	<b>43 053 513</b>
<i>Varav anskaffningsvärde mark</i>	<i>32 180 994</i>	<i>32 180 994</i>
<i>Varav anskaffningsvärde byggnader</i>	<i>11 623 407</i>	<i>11 623 407</i>
	<u><b>43 804 401</b></u>	<u><b>43 804 401</b></u>
<b>Taxeringsvärde Pollux 1</b>		
Mark	2 736 000	2 736 000
Byggnad	14 160 000	14 160 000
	<u><b>16 896 000</b></u>	<u><b>16 896 000</b></u>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank hypotek AB (PUBL) rörlig ränta	13 470 480	13 585 410
	<u><b>13 470 480</b></u>	<u><b>13 585 410</b></u>

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckning		
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll		
Belånade fordringar		
Andra ställda säkerheter		
	<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter av medlemar	69 024	64 032
Upplupen räntekostna på banklån	63 555	
Upplupen kostnad revision	6 250	6 250
	<b>138 829</b>	<b>70 282</b>

## Underskrifter

Digitalt det datum som framgår utav elektronisk underskrift

Steven Ryanski  
Styrelseordförande

Cecilia Lotoft  
Styrelseledamot

Ulrika Hallensjö  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår utav elektronisk underskrift

Pontus Philblad  
Revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

### Dick Tony Steven Ryanski

c86b4f2f-b959-44e4-8c0e-7450da075bdf - 2024-06-10 14:32:00 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 049ff1ca-000c-48ff-b58a-df6390211f24 - SE

### CECILIA LOTOFT

3169d38d-33c5-4627-831d-97d84770a58a - 2024-06-10 14:54:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 989d8a4f-4d42-4dce-ac92-2ae25bfa2aa9 - SE

### MARIA ULRIKA HALLENSJÖ

96969a4a-d6ae-45e2-b902-4959c0809bc0 - 2024-06-10 16:27:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2f6984af-bb02-47e6-9324-1e0849801109 - SE

### Pontus Mats Robert Pihlblad

9d58e7e1-a9d7-4d6b-8b2c-22df31bdace4 - 2024-06-10 16:57:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 026c27a8-b410-433d-8bad-3bc3ab3dab9c - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende