

Bostadsrättsföreningen

Pollux 1

Org.nr: 769631-3647

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pollux 1, 769631-3647, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-23 hos Bolagsverket

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jonas Pearson
Ledamot	Kjell-Otto Nelson
Ledamot	Kim Yap
Ledamot	Michael Nilsson
Ledamot	Carina Torstensson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Luna 3 i Helsingborgs kommun med därpå en uppförd byggnad i 12 våningsplan med 44 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adress är Hammarbergsgatan 2.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt. 26 garageplatser samt 4 markparkeringsplatser. Separat miljöhus. Förrådsutrymme i källare. Teknikutrymme i källare och takplan.

Väsentliga servitut

Andel i Luna ga:1

Andel i Luna ga:2

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	20	10	10	-	4

Total tomtarea:	2199	kvm
Total bostadsarea:	3 265	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3265	kvm
Total garagearea:	750	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele 2
Avfallshantering	NSR AB
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Mätning El/Vatten/Värme	Brunata
Serviceavtal hissar	Kone AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 tkr (81 tkr) och inga större kostnader för underhåll är planerat.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som sträcker sig mellan 2025-2054.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 mars 2024. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 62.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv, varmvatten och el. Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 475	2 931	2 813	2 681
Resultat efter finansiella poster, tkr	12	- 11	84	64
Soliditet, %	73	72	72	72
Sparande kr/kvm	268	264		
Årsavgift/kvm	935	825		
Energikostnad kr/kvm	151	124.6		
Räntekostnad kr/kvm	270	189.3		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 783	11 216		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 769	9 121		
Skuldkvot	10	12		
Räntekänslighet	11.5	13.6		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	87	88		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	98 945 000	676 443	- 265 108	- 10 863
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föreag års resultat			-10 863	10 863
Avsättning till underhållsfond		180 241	-180 241	
Årets resultat				12 064
Vid årets slut	98 945 000	856 684	- 456 212	12 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 456 213
Årest resultat	12 064
Totalt	- 444 149

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	199 001
Balanseras i ny räkning	- 643 150
Totalt	- 444 149

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

3 475 335

2 930 761

Övriga rörelseintäkter

38 648

119 580

Summa Rörelseintäkter

3 513 983

3 050 341

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

2

-1 162 934

-1 059 447

Övriga externa kostnader

3

-220 506

-192 797

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 065 837

-1 071 420

Summa Rörelsekostnader

-2 449 277

-2 323 664

RÖRELSERESULTAT

1 064 706

726 677

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

31 016

22 695

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 083 658

-760 235

Summa Finansiella poster

-1 052 642

-737 540

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

12 064

-10 863

RESULTAT FÖRE SKATT

12 064

-10 863

ÅRETS RESULTAT

12 064

-10 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	133 526 852	134 720 817
Summa materiella anläggningstillgångar		133 526 852	134 720 817
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 526 852	134 720 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		683 873	611 370
Övriga fordringar		29 577	71 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 314	97 974
Summa kortfristiga fordringar		797 764	781 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 562 400	1 723 171
Summa kassa och bank		1 562 400	1 723 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 360 164	2 504 313
SUMMA TILLGÅNGAR		135 887 016	137 225 130

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 945 000	98 945 000
Underhållsfond		856 684	676 443
Summa bundet eget kapital		99 801 684	99 621 443
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-456 213	-265 108
Årets resultat		12 064	-10 863
Summa fritt eget kapital		-444 149	-275 971
SUMMA EGET KAPITAL		99 357 535	99 345 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	22 791 250	23 206 250
Summa långfristiga skulder		22 791 250	23 206 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		22 791 250	23 206 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 415 000	13 415 000
Förskott från kunder		283	0
Leverantörsskulder		158 742	142 027
Skatteskulder		35 200	35 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 129 006	1 081 181
Summa kortfristiga skulder		13 738 231	14 673 408
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 738 231	14 673 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 887 016	137 225 130

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	1 064 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	1 065 837
Summa	2 130 544
Erhållen ränta	31 016
Erlagd ränta	-1 083 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 077 901
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-16 621
Minskning av rörelseskulder	64 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 126 102
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Försäljning mark	128 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten	128 128
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lånsekuld	-1 415 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 415 000
Årets kassaflöde	-160 770
Likvida medel vid årets början	1 723 172
Likvida medel vid årets slut	1 562 400

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Elkostnader	216 647	199 595
Värme	233 660	169 903
Vatten och avlopp	157 876	130 743
Städning och renhållning	41 654	44 680
Snöröjning	19 117	11 486
Hiss, larm, besiktning	61 925	56 268
Reparation och underhåll fastighet	91 500	81 348
Utemiljö	61 742	9 483
Kabel-Tv	114 940	114 450
Försäkring	42 438	52 194
Fastighetsskatt	17 600	17 600
Fastighetsskötsel	89 750	171 696
Systematiskt brandskyddsarbete	8 326	0
Föreningsavgifter	5 760	0
Totalt driftkostnader	1 162 934	1 059 447

Avgår 328 953 kr inbetalt från medlemmar (fg år 396 939 kr)

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bankkostnader	3 845	3 707
Tjänsteavtal	9 272	9 012
Styrelsearvode	65 580	60 087
Redovisningstjänster	52 500	59 400
Revisionsarvode	8 750	8 750
Konsultarvoden	48 551	43 001
Pant & Överlåtelse	8 028	0
Övriga kostnader	23 980	8 840
Totalt övriga externa kostnader	220 506	192 797

Styrelsearvode har utgått med 57 300 kr + social avgifter.

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	127 850 400	127 850 400
Mark	12 199 600	12 199 600
Årets anskaffning mark	-128 128	0
Utgående anskaffningsvärden	139 921 872	140 050 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 329 183	- 4 263 347
Årets avskrivning på byggnader	- 1 065 837	- 1 065 837
Utgående avskrivningar	-6 395 020	-5 329 184
Utgående redovisat värde	133 526 852	134 720 816
<i>Varav</i>		
Byggnader	121 455 380	122 521 217
Mark	12 071 472	12 199 600

Not 5. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	67 000	67 000
Utgående anskaffningsvärden	67 000	67 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 67 000	- 61 417
Årets avskrivningar	0	- 5 583
Utgående avskrivningar	- 67 000	- 67 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-04-16	2,39 %	12 000 000	12 000 000
SHB Stadshypotek	2027-03-30	3,41 %	12 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek	2026-04-24	4,11 %	11 206 250	11 621 250
Summa skulder till kreditinstitut			35 206 250	36 621 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 415 000	-13 415 000
			22 791 250	23 206 250

Föreningen gjorde en extra amortering om 1 miljon kronor i samband med att man skrev om ett lån.

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
Summa:	41 500 000	41 500 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonas Pearson
Ordförande

Kjell-Otto Nelson
Ledamot

Kim Yap
Ledamot

Michael Nilsson
Ledamot

Carina Torstensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 mars 2025



8fab3ccf-5e8a-4db2-82f2-2f6baf2e6730.pdf

(94636 byte)

SHA-512: 128d77bdbdf737704aff7411149382084732e
12a9ae5b5b482f68ec20ad06663908c2b7a4e6068490af
ddee62ff383b4a183e5df207755840e59a63e4cf684

Underskrifter

2025-03-18 12:41:12 (CET)



Kim Sang Yap

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 14:36:11 (CET)



Kjell Otto Nelson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 16:34:48 (CET)



Laila Carina Torstensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 08:37:59 (CET)



Nils Harald Michael Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 10:19:41 (CET)



Per Jonas Pearsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 11:50:40 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Pollux År 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

65b862f6928c9fbf95bc016f29f27132db48c682df5bd48a56202ff07c3b4e469d95c7dcde5f7dcd4e65ad954fff3c6d516926bcb72c9a03de7ce8f1eb4866d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.