

BRF POLLUX 1
Org.nr 769631-3647
2018-01-01 - 2018-12-31

Årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Detta är föreningens tredje verksamhetsår.

Föreningens byggnader

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Helsingborg Luna 3. På föreningens fastighet finns det 44 st lägenheter.

Försäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring.

Lägenhetsfördelning

20 st lägenheter 2 rum och kök, 43,6-58,1 m²

10 st lägenheter 3 rum och kök, 68,5-78,2 m²

10 st lägenheter 4 rum och kök, 92,7 m²

4 st lägenheter 6 rum och kök, 138,2 m²

Gemensamma utrymmen

Förrådsutrymmen i källare. Teknikutrymmen i källare och takplan.

26 parkeringsplatser för bostadsrättshavare i garage samt fyra biluppställningsplatser.

Väsentliga servitut

Andel i Luna ga:1

Andel i Luna ga:2

FörvaltningFastighetsförvaltning

Avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning är upphandlade.

Fastighetens tekniska status

Eftersom fastigheten är nybyggd 2018 finns inget underhåll planerat inom 5 år.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad är föreningen en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, d.v.s. är under uppförande.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten. Fastigheten färdigställdes 2018. Fastigheten har åsatts värdeår 2018. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Föreningens säte

Helsingborg

Styrelse och revisorStyrelse

Johanna Larsen	Ledamot
Ulf Larsson	Ledamot
John Olof Sundström	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Under det gångna året har föreningsstämma hållits 2018-02-27.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Boel Hellberg

[Handwritten signature]

FöreningsfrågorStadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-21.

Medlemsinformation

	2018	2017
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4	3
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	61	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	65	4

Lön och arvode

Föreningen har ej betalt ut några löner eller arvoden.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelserVäsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga 44 lägenheter är sålda.

Totalentreprenaden är tecknad och inflyttning har skett under april 2018.

Föreningen kommer att avlämnas till medlemmar som bor i fastigheten och ny styrelse kommer väljas i samband med den ordinarie stämman 2019.

Avräkningsdatum fastställdes till 2018-12-31 då föreningen kommer att avräknas enligt ekonomisk plan. Entreprenören har överlämnat en likviditetsreserv om 345 000 kr till föreningen i samband med överlämmandet av föreningen.

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Vid årets början	0	9 894 500	9 894 500
Medlemsinsatser	98 945 000	-9 894 500	89 050 500
Vid årets slut	98 945 000	0	98 945 000

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till och med avräkningstidpunkten, därmed finns inga resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 817 106	0
Övriga rörelseintäkter		0	503
Summa rörelseintäkter m.m.		1 817 106	503
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-707 116	0
Övriga externa kostnader	4	-758 733	-503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	5	-7 817	0
Summa rörelsekostnader		-1 473 665	-503
Rörelseresultat		343 441	0
Finansiell poster			
Ränteintäkter		325	0
Räntekostnader	6	-343 765	0
Summa finansiella poster		-343 440	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	140 100 000	26 022 716
Maskiner och inventarier	8	59 183	
Summa materiella anläggningstillgångar		140 159 183	26 022 716
Summa anläggningstillgångar		140 159 183	26 022 716
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 689	0
		34 689	0
<u>Kassa och bank</u>		1 706 936	64 633
Summa omsättningstillgångar		1 741 625	64 633
Summa tillgångar		141 900 808	26 087 349
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		98 945 000	0
		98 945 000	0
<u>Fritt eget kapital</u>			
Förskott på insatser		0	9 894 500
		0	9 894 500
Summa eget kapital		98 945 000	9 894 500
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	40 877 500	0
Summa långfristiga skulder		40 877 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	415 000	0
Leverantörsskulder		653 426	0
Övriga skulder		733 106	16 192 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	276 776	0
Summa kortfristiga skulder		2 078 308	16 192 849
Summa skulder		42 955 808	16 192 849
Summa Eget kapital och skulder		141 900 808	26 087 349

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Balansräkning

Föreningens byggnad färdigställdes under 2018. Byggnaden har en avskrivning på 100 år. Enligt K3 kommer en kompentindelning att göras under 2019. Komponentindelningen medför att vissa komponenter skrivs av på kortare tid än 100 år.

Avskrivning påbörjas först när avräkning gentemot entreprenören har skett. Första avskrivningsår blir 2019.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Antalet anställda

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda och några löner, ersättningar och pensionskostnader har ej utbetalts.

Not 2 Rörelseintäkter m.m.	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	1 817 106	0
	<u>1 817 106</u>	<u>0</u>

Not 3 Driftkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningskostnad	-56 250	0
Fastighetsskötsel	-106 702	0
Bredband/internet	-78 201	0
Fastighetsskatt/avgift	-135 200	0
Fjärrvärme	-63 872	0
Elförbrukning	-177 094	0
Vattenförbrukning	-62 637	0
Renhållning	-27 160	0
	<u>-707 116</u>	<u>0</u>

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bankkostnader	-1 953	0
Redovisningstjänster	-95 063	0
Övriga externa kostnader	-67 832	-503
Överföring av resultat till entreprenör*	-593 885	0
	<u>-758 733</u>	<u>-503</u>

*Beloppet 2018 avser överskott fram till tiden för överlämnandet.
Motsvarande belopp finns uppbokat som skuld i balansräkningen.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		
Maskiner och inventarier	-7 817	0
	<u>-7 817</u>	<u>0</u>

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 6 Räntekostnader		
Räntekostnader för fastighetslån	-343 765	0
	<u>-343 765</u>	<u>0</u>

	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärde byggnader</i>		
Ingående balans	26 022 716	24 844 831
Inköp	101 877 684	787 509
Aktivering av räntekostnader		390 376
Summa anskaffningsvärde	<u>127 900 400</u>	<u>26 022 716</u>

<i>Anskaffningsvärde mark</i>	12 199 600	
<i>Restvärde vid årets slut enligt plan</i>	140 100 000	26 022 716

	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Maskiner och inventarier		
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början		
Ingående balans	0	0
Inköp	67 000	0
Summa anskaffningsvärde	<u>67 000</u>	<u>0</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar	-7 817	0
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-7 817</u>	<u>0</u>
<i>Restvärde vid årets slut enligt plan</i>	59 183	0

	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	6 298	0
Övriga förutbetalda kostnader	28 391	0
	<u>34 689</u>	<u>0</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut				2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing. skuld	Amortering	Utg. skuld
Swedbank	1,09%	2020-04-24	0	0	-13 900 000
Swedbank	1,10%	2021-04-23	0	0	-13 800 000
Swedbank	1,58%	2023-04-25	0	207 500	-13 592 500
					<u>-41 292 500</u>

Föreningen amorterar 415 000 kr per år av föreningens lån.
Under 2018 har amortering skett med 207 500 kr.

Del av skulden som förfaller efter 5 år	-39 217 500	
Kortfristig del av skulden	-415 000	0
Långfristig del av skulden	-40 877 500	0
	<u>-41 292 500</u>	<u>0</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter	-161 141	0
Upplupen ränta	-48 743	0
Upplupna driftskostnader	-57 704	0
Upplupna övriga externa kostnader	-9 188	0
	<u>-276 776</u>	<u>0</u>

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>41 500 000</u>	<u>39 000 000</u>
	41 500 000	39 000 000


Helsingborg den 8/3 2019



Johanna Larssen




John Olof Sundström



Ulf Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pollux 1, org.nr. 769631-3647

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pollux 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pollux 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

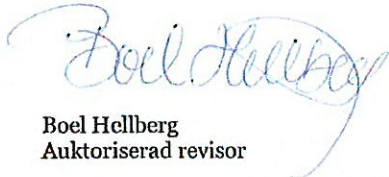
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 13 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor