

Bostadsrättsföreningen

Polaris 1

Org.nr: 769637-9564

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polaris 1, 769637-9564, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av bostadsrättsupplåtelse sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-12 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.

Styrelse

Ordförande	Per Lundgren
Ledamot	Jan Malmberg
Ledamot	Marcus Hanzen
Ledamot	Lennart Larsson
Ledamot	Jenny Esbjörnsson
Ledamot	Adam Bengtsson
Ledamot	Tina Leo
Suppleant	Suzanne Faxe
Suppleant	Amir Kusturica
Suppleant	Anna Milutinovic
Suppleant	Catharina Wenehed
Suppleant	Ulla Anlander

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 Luna 5 i Helsingborg kommun med därpå uppförd byggnad med 57 lägenheter och Garage med 32 st garageplatser samt 10 st utomhusparkeringar. Byggnaden är uppförd 2022. Fastighetens adress är Hammarbergsgatan 4.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	22	16	15	4	-

Total tomtarea:	2512	kvm
Total bostadsarea:	4452	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4452	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	910	kvm
Total garagearea:	910	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättsförsäkring för de boende.

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
Bredband	Tele 2
Avfallshantering	NSR AB
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Mätning El/Vatten/Värme	Infometric
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 55 tkr (33 tkr) och inga kostnader för planerat underhåll

Styrelsen arbetar med att ta fram en underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-10. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma.

Verksamhetsberättelse 2025 – Brf Polaris

Information och kommunikation

Under året har föreningen skickat ut tio (10) informationsbrev med löpande information om vad som händer i föreningen. Föreningen har även en egen Facebooksida där de boende kan kommunicera kring olika händelser i huset.

Fastighetsskötsel

Riksbyggen tog över fastighetsskötseln efter Crendo den 1 januari 2025. Halkbekämpningen hanteras numera av Veteranpoolen.

Föreningsstämmor och gemenskap

Brf Polaris höll ordinarie föreningsstämma i april 2025. Ett extra föreningsmöte hölls den 15 juni 2025 i syfte att modernisera föreningens stadgar. Detta möte kombinerades med en sommargrillning för alla boende, i syfte att stärka gemenskapen och skapa möjlighet att lära känna varandra.

Den 30 november kallade föreningen samtliga boende till ett informationsmöte. Träffen kombinerades med föreningens traditionella julmys, där julgranen tändes och gemensam grillning genomfördes.

TV, bredband och IT

Föreningen har omförhandlat kollektivavtalet med Tele2 för TV och bredband. Samtliga boende har nu tillgång till bredband 1000/1000 Mbit/s utan någon kostnadsökning.

Säkerhet

För att öka säkerheten i fastigheten har kameraövervakning installerats vid entréerna samt i garaget.

Elbilsladdning

Ytterligare sex (6) elbilsladdare har installerats i garaget. Totalt finns nu tolv (12) laddplatser i garaget.

Medlemsinformation

81 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelser skett.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 80

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Föreningen har inte för avsikt att höja årsavgifterna 2026.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettomomsättning, tkr	4 477	4 405	4 393	303
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 756	- 1 034	- 795	- 33
Soliditet, %	73	73	73	73
Sparande per kvm	144	90	135	
Årsavgift/kvm	885	861	853	
Energikostnad kr/kvm	157	144	129	
Räntekostnad kr/kvm	413	423	402	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 739	10 827	10 915	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 934	13 040	13 145	
Skuldkvot	12.5	13	13.2	
Räntekänslighet	14.6	15.1	15.4	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	86	86	86	

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	163 610 000	240 500	- 1 068 750	- 1 034 096
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föreg. års resultat			-1 034 096	1 034 096
Avsättning till underhållsfond		226 000	- 226 000	
Årets resultat				- 755 594
Vid årets slut	163 610 000	466 500	- 2 328 846	- 755 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 328 846
Årets resultat	- 755 594
Summa över/underskott	- 3 084 440

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	226 000
Balanseras i ny räkning	- 3 310 440
Totalt	- 3 084 440

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 476 643	4 403 817
Övriga rörelseintäkter		128 309	71 065
Summa rörelseintäkter		4 604 952	4 474 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-1 672 622	-1 766 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 528 521	-1 518 033
Summa rörelsekostnader		-3 201 143	-3 284 814
RÖRELSERESULTAT		1 403 809	1 190 068
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 996	56 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 214 399	-2 281 138
Summa finansiella poster		-2 159 403	-2 224 164
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-755 594	-1 034 096
RESULTAT FÖRE SKATT		-755 594	-1 034 096
ÅRETS RESULTAT		-755 594	-1 034 096

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	216 154 555	217 628 126
Inventarier, maskiner och installationer	5	77 054	0
Summa materiella anläggningstillgångar		216 231 609	217 628 126
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 256 609	217 653 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 526	81 096
Fordringar hos koncernföretag		123 750	123 750
Övriga fordringar		23 826	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 017	201 180
Summa kortfristiga fordringar		402 119	406 031
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 766 119	2 499 644
Summa kassa och bank		2 766 119	2 499 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 168 238	2 905 675
SUMMA TILLGÅNGAR		219 424 847	220 558 801

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 610 000	163 610 000
Underhållsfond		466 500	240 500
Summa bundet eget kapital		164 076 500	163 850 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 328 846	-1 068 750
Årets resultat		-755 594	-1 034 096
Summa fritt eget kapital		-3 084 440	-2 102 846
SUMMA EGET KAPITAL		160 992 060	161 747 654
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 969 600	38 354 400
Summa långfristiga skulder		18 969 600	38 354 400
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		18 969 600	38 354 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	38 612 000	19 700 000
Förskott från kunder		193	0
Leverantörsskulder		145 335	135 641
Skatteskulder		77 930	45 540
Övriga skulder		20 129	29 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 600	546 198
Summa kortfristiga skulder		39 463 187	20 456 747
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		39 463 187	20 456 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 424 847	220 558 801

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 403 809	1 190 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 528 521	1 518 033
Summa	2 932 330	2 708 101
Erhållen ränta	54 996	56 974
Erlagd ränta	-2 214 399	-2 281 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	772 927	483 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	3 913	612 674
Förändring av rörelseskulder	94 440	-1 499 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	871 280	-402 573
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering av tillgångar	-132 004	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132 004	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld	-472 800	-472 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-472 800	-472 800
Årets kassaflöde	266 476	-875 373
Likvida medel vid årets början	2 499 644	3 375 017
Likvida medel vid årets slut	2 766 120	2 499 644

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Laddstolpar	10
Kameror	5

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Uthyrning garage	271 500	320 004
Övriga intäkter garage	22 704	22 704
Intäkter el	153 612	85 233
Intäkter varmvatten	97 249	57 600
P-Plats	93 520	81 496
Årsavgifter	3 690 981	3 692 294
Avgifter media	147 060	144 480
Öresavrundning	17	7
Totalt nettoomsättning	4 476 643	4 403 817

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	403 719	339 270
Värme	230 425	246 190
Vatten och avlopp	205 417	187 221
Städning och renhållning	44 979	53 906
Hisskostnader	17 970	26 086
Snöröjning	5 395	3 940
Reparation och underhåll fastighet	54 939	32 792
Utemiljö	1 138	120 604
KabelTv/Bredband	132 484	133 768
Fastighetskötsel	195 475	195 829
Försäkring	55 597	66 538
Fastighetsskatt	32 390	45 540
Programvaror	28 137	20 535
Förbrukninginventarier	0	16 388
Revisionskostnader	9 350	17 500
Styrelsearvode	72 800	69 937
Ekonomisk förvaltning	68 124	65 448
Pant & överlåtelseavgift	13 231	8 607
Datakommunikation	573	0
Föreningsavgifter	6 310	0
Konsultarvoden	70 850	72 056
Bankavgifter	4 948	3 781
Övriga kostnader	18 372	40 844
Totalt övriga externa kostnader	1 672 622	1 766 781

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	182 163 875	182 163 875
Mark	38 619 000	38 619 000
Årets anskaffning markanläggningar	52 293	0
Utgående anskaffningsvärden	220 835 168	220 782 875
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 154 749	- 1 636 716
Årets avskrivning på byggnader	- 1 518 020	- 1 518 033
Årets avskrivning på markanläggningar	- 7 844	- 0
Utgående avskrivningar	-4 680 613	-3 154 749
Utgående redovisat värde	216 154 555	217 628 126
<i>Varav</i>		
Byggnader	165 011 116	166 422 469
Mark	38 619 000	38 619 000
Markanläggningar	44 449	0

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	79 711	0
Utgående anskaffningsvärden	79 711	0
Utgående redovisat värde	79 711	0

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2026-11-12	2,62 %	19 227 200	19 384 800
SBAB	2026-09-15	4,49 %	19 227 200	19 384 800
SBAB	2027-11-12	3,45 %	19 127 200	19 284 800
Summa skulder till kreditinstitut			57 581 600	58 054 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-38 612 000	-19 700 000
			18 969 600	38 354 400
Not 7. Ställda säkerheter			2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar			59 000 000	59 000 000
Summa:			59 000 000	59 000 000

Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-02

Per Lundgren
Ordförande

Jan Malmberg
Ledamot

Marcus Hanzen
Ledamot

Lennart Larsson
Ledamot

Jenny Esbjörnsson
Ledamot

Adam Bengtsson
Ledamot

Tina Leo
Ledamot

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

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor