

Bostadsrättsföreningen

Polaris 1

Org.nr: 769637-9564

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polaris 1, 769637-9564, 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 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Per Lundgren
Ledamot	Maria Tallström
Ledamot	Marcus Hanzen
Ledamot	Lennart Larsson
Ledamot	Jenny Persson
Ledamot	Paul Perger
Ledamot	Tina Leo
Suppleant	Suzanne Faxé
Suppleant	Elisabeth Råborn
Suppleant	Ulf Råborn
Suppleant	Anton Hyllstam
Suppleant	Jan Malmberg

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:	2 512	kvm
Total bostadsarea:	4 452	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 452	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:		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	Crendo Fastighetsförvaltning
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 33 tkr (46 tkr) och inga kostnader för planerat underhåll.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-11. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen ord

Brf Polaris är en ung förening där lånen utgör en betydande del av månadsavgifterna. Per den 31/12 2024 uppgår lånen till 13 039 kr/m². Som utomstående och potentiell köpare av en lägenhet tittar man ofta på månadsavgiften, lånebeloppet och det egna kapitalet (föreningens sparande).

Föreningens filosofi är att föreningens inkomster ska vara i balans med dess kostnader, exklusive extraordinära kostnader (kassaflöde). Som kostnader räknas alla externa kostnader, skatter, styrelsearvoden, räntekostnader, amorteringar samt det belopp som årligen ska avsättas för framtida underhåll. Det belopp som avsätts för underhåll kommer initialt att följa den ekonomiska plan som registrerades hos Bolagsverket den 21 juni 2022.

Vid övertagandet av fastigheten erhöll föreningen ett kapital om 1 659 204 kronor från byggherren, till följd av särskilda omständigheter. Styrelsen har valt att öronmärka detta belopp i en särskild fond för framtida extraordinära kostnader.

I slutet av 2023 skrevs ett av föreningens lån om, vilket medförde en årlig räntekostnadsökning om cirka 125 000 kronor. Med hänsyn till det tillfälligt höga ränteläget beslutade styrelsen att belastningen skulle ses som temporär och täckas genom fonden för extraordinära kostnader under tre år.

Ekonomisk information inför budgetåret 2025

Inför budgetåret 2024 höjdes månadsavgifterna med 5 %. Trots detta visar bokslutet för 2024 ett mindre underskott. Underskottet har flera bakomliggande orsaker, vilka huvudsakligen är av engångskaraktär:

- Under året ändrades debiteringsmodellen för el och vatten. Den tidigare preliminära debiteringen ersattes i april 2024 med en modell baserad på faktisk förbrukning. Då förändringen trädde i kraft först i april, omfattade årets debitering endast 11 månader, vilket påverkade resultatet negativt.
- Det har även funnits stora skillnader mellan tidigare preliminära debiteringar och den faktiska förbrukningen. När detta reglerades under 2024 uppstod ytterligare en negativ resultateffekt.
- En annan faktor är att Eways, företaget som hanterade elbilsladdningen, gick i konkurs under året. Detta medförde att föreningen gick miste om uppskattningsvis 20 000 kr i intäkter.

Samtliga ovanstående faktorer bedöms vara av engångskaraktär och förväntas inte påverka resultatet för 2025. Trots att flera leverantörer aviserat kostnadshöjningar har styrelsen beslutat att avvakta med ytterligare avgiftshöjningar under 2025. Bedömningen är att ökade kostnader till stor del kommer att kompenseras av lägre kostnader för föreningens försäkringar och fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 79 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 81.

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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

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

	2024	2023	2022	2021
Nettomomsättning, tkr	4 405	4 393	303	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 034	- 795	- 33	
Soliditet, %	73	73	73	
Sparande per kvm	90	135		
Årsavgift/kvm	861	853		
Energikostnad kr/kvm	144	129		
Räntekostnad kr/kvm	423	402		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 827	10 915		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 040	13 145		
Skuldkvot	13	13.2		
Räntekänslighet	15.1	15.4		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	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.

Upplysning 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	18 500	- 51 294	- 795 456
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-1 017 456	795 456
Avsättning till underhållsfond		222 000		
Årets resultat				-1 034 096
Vid årets slut	163 610 000	240 500	- 1 068 750	- 1 034 096

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 068 750
Årest resultat	- 1 034 096
Totalt	- 2 102 846

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	226 000
Balanseras i ny räkning	- 2 328 846
Totalt	- 2 102 846

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

Nettoomsättning

2

4 403 817

4 392 670

Övriga rörelseintäkter

71 065

46 313

Summa Rörelseintäkter

4 474 882

4 438 983

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-1 766 781

-1 563 513

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 518 033

-1 518 033

Summa Rörelsekostnader

-3 284 814

-3 081 546

RÖRELSERESULTAT

1 190 068

1 357 437

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

56 974

2 501

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 281 138

-2 155 394

Summa Finansiella poster

-2 224 164

-2 152 893

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 034 096

-795 456

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 034 096

-795 456

ÅRETS RESULTAT

-1 034 096

-795 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	217 628 126	219 146 159
Summa materiella anläggningstillgångar		217 628 126	219 146 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		217 653 126	219 171 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 096	804 025
Fordringar hos koncernföretag		123 750	123 750
Övriga fordringar		5	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		201 180	90 918
Summa kortfristiga fordringar		406 031	1 018 705
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 499 644	3 375 017
Summa kassa och bank		2 499 644	3 375 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 905 674	4 393 721
SUMMA TILLGÅNGAR		220 558 801	223 564 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 610 000	163 610 000
Underhållsfond		240 500	18 500
Summa bundet eget kapital		163 850 500	163 628 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 068 750	-51 294
Årets resultat		-1 034 096	-795 456
Summa fritt eget kapital		-2 102 846	-846 750
SUMMA EGET KAPITAL		161 747 654	162 781 750
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	38 354 400	58 054 400
Summa långfristiga skulder		38 354 400	58 054 400
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		38 354 400	58 054 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	19 700 000	472 800
Leverantörsskulder		135 641	761 557
Skatteskulder		45 540	292 000
Övriga skulder		29 368	42 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		546 198	1 159 919
Summa kortfristiga skulder		20 456 747	2 728 731
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 456 747	2 728 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 558 801	223 564 881

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 190 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 518 033
Summa		2 708 101
Erhållen ränta		56 974
Erlagd ränta		-2 281 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		483 937
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		612 674
Ökning av rörelseskulder		-1 499 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-402 573
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld		-472 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-472 800
Årets kassaflöde		-875 373
Likvida medel vid årets början		3 375 017
Likvida medel vid årets slut		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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Uthyrning garage	320 004	319 471
Övriga intäkter garage	22 704	51 496
Intäkter el	85 233	207 315
Intäkter varmvatten	57 600	93 930
P-Plats	81 496	80 072
Årsavgifter	3 692 294	3 496 056
Avgifter media	144 480	144 314
Öresavrundning	7	16
Totalt nettoomsättning	4 403 817	4 392 670

Då föreningen gick över från kvartalsavisering till månadsavisering och tog bort den preliminära eldebiteringen gjordes en återbetalning i april som påverkade intäkterna för el och resulterade i det bara blir 10 månader under 2024.

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Elkostnader	339 270	296 931
Värme	246 190	238 786
Vatten och avlopp	187 221	156 284
Städning och renhållning	53 906	82 069
Hisskostnader	26 086	10 119
Snöröjning	3 940	5 086
Reparation och underhåll fastighet	32 792	45 757
Utemiljö	120 604	107 500
KabelTv/Bredband	133 768	144 986
Fastighetsskötsel	195 829	192 225
Försäkring	66 538	63 719
Fastighetsskatt	45 540	0
Programvaror	20 535	9 135
Förbrukninginventairer	16 388	2 559
Revisionskostnader	17 500	8 000
Styrelsearvode	69 937	66 157
Ekonomisk förvaltning	65 448	62 508
Pant & överlåtelseavgift	8 607	17 065
IT-tjänster	0	26 993
Konsultarvoden	72 056	5 675
Bankavgifter	3 781	3 935
Övriga kostnader	40 844	18 025
Totalt övriga externa kostnader	1 766 781	1 563 513

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	182 163 875	183 691 000
Mark	38 619 000	38 619 000
Årets anskaffning byggnader	0	-1 527 125
Utgående anskaffningsvärden	220 782 875	220 782 875
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 636 716	- 118 683
Årets avskrivning på byggnader	- 1 518 033	- 1 518 033
Utgående avskrivningar	-3 154 749	-1 636 716
Utgående redovisat värde	217 628 126	219 146 159
<i>Varav</i>		
Byggnader	166 422 469	167 833 835
Mark	38 619 000	38 619 000

Not 5. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-11-12	3,68 %	19 384 800	19 542 400
SBAB	2026-09-15	4,49 %	19 384 800	19 542 400
SBAB	2027-11-12	3,45 %	19 284 800	19 442 400
Summa skulder till kreditinstitut			58 054 400	58 527 200
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 700 000	-472 800
			38 354 400	58 054 400

Not 6. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
Summa:	59 000 000	59 000 000

Underskrifter

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

Per Lundgren
Ordförande

Maria Tallström
Ledamot

Marcus Hanzen
Ledamot

Lennart Larsson
Ledamot

Jenny Persson
Ledamot

Paul Perger
Ledamot

Tina Leo
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 25 mars 2025



Brf Polaris ÅR 2024.pdf
(104498 byte)
SHA-512: 6adc994b094b79213064fb0bdc2922b2fd0da
5a57afb286fff26137d9c121b42cd4f09140753aaf8d76
214150bdd20c6a94912614aa001241843a0008e65d551

Underskrifter

2025-03-21 13:02:41 (CET)



Anna Maria Tallström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-25 08:25:03 (CET)



Jenny Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 12:02:50 (CET)



Lennart Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 11:46:23 (CET)



Marcus Hanzen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 16:04:04 (CET)



Paul Pavel Perger

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 12:49:40 (CET)



Per Inge Lundgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 14:53:49 (CET)



Tina Leo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-25 15:43:21 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Polaris 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:

8541f9f238c34488b8ac53640aa44e738a212bde56eca45d416285c8922194bac83cf80fe4b6306fe5892cf049f17b3c7f7f819471c652c77f4152aecce022e6



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.