



Välkommen till årsredovisningen för Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 2	2001	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 289 kvm och 1 lokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 357 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Eriksson	Ordförande
Susanne Margareta Johansson	Vice ordförande
Amanda Bångstad	Styrelseledamot
Daniel Sjösten	Styrelseledamot
Hanna Lisa Elin Wermelin	Styrelseledamot
Emma Andersson	Suppleant
Lars Öberg	Suppleant
Paola Rashid	Suppleant

Valberedning

Deborah Mehreteab

Emil Markström

Firmateckning

Styrelsen beslutar att firman tecknas av styrelsen och av Jonas Eriksson och Susanne Johansson i förening, samt Susanne Johansson och Daniel Sjösten i förening.

Revisorer

Madeleine Ausinsch Beijer Revisor Revideco AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1999-2000** ● Renovering av tvättstugan
 - Omdragning av el i lägenheterna
 - Rörstambyte
 - Renovering av tak
 - Omputsning av fasad
 - Renovering av balkonger

- 2002** ● Byte av panna/uppvärmningssystem

- 2004** ● Motorbyte på hissar

- 2006** ● Omkittning av fönster samt målning av fönsterkarmar och fönsterbleck

- 2010** ● Åtgärda fukt i källare
 - Byte av armatur i trapphus
 - Sanering av krypgrund
 - Fasadrenovering (lagning av befintlig fasad)

- 2011** ● Byte av elstigar

- 2012** ● Byte av grundvattenpump
 - Inköp av sopskåp

- 2013** ● Byte av vajrar i rökluckor och inköp av fyra brandsläckare

- 2014** ● Anordnande av räcken utanför portarna
 - Ny stensättning i portarna
 - Två nya tvättmaskiner
 - Byte till LED-belysning på vinden och i källaren
 - Målning av fönster och nya tätningslister

- 2014** ● Rullstolshiss i port 11
- 2015** ● Stamspolning
Inköp av luddlåda till tvättstugan
Inköp av avfuktare till torkrummet
Flytt av sopskåp med grävarbete
- 2016** ● Byte av torkskåp
Montering av extra grundvattenpump
- 2017** ● OVK-besiktning självdrag
Renovering av gemensamhetslokalen och toaletten i källaren
Renovering av takterassen
- 2018** ● Bredbandsnät uppgraderat och switch bytt, med uppgraderad kapacitet upp till 500/1000 Mbit/s i varje lägenhet
Belysning i trapphusen utbytt till LED-belysning
- 2019** ● Kanalrengöring i alla lägenheter och rengöring av friskluftsventiler
- 2020** ● Inköp och byte till nya tvättmaskiner
Räcke till yttertrappan ner till källaren har monterats
Stamspolning
- 2021** ● Relining av avloppstammar i hela fastigheten
- 2023** ● Borttagning av rullstolshiss i port 11
- 2025** ● Fönsterbyte och byten av balkongdörrar
Rötskadelagning butiksfönster
Stamspolning
Stuprör byte
Fotränna ovan terrass, byte/renovering
Fasadrenovering, byte av fasad och issolering samt ny fasadputs
Källarfönster renovering/målning

Planerade underhåll

- 2026** ● Kärlskåp installation/ombyggnad
 - Byte av lås ytterdörrar
 - OVK-besiktning självdrag
 - Radonmätning
 - Skorstenar, omfogning av murbruk
 - Kontroll och åtgärd av dagvattenrör under fastigheten

- 2027** ● Torkrum, ommålning
 - Torktumlare, byte (om behov)

- 2028** ● Värmestammar & radiatorer, förstudie/besiktning
 - Termostater injustering
 - Avstängningsventiler, KV, VV, VVC, byte
 - Fjärrvärmecentral, byte
 - Stamventiler, byte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Internetleverantör	Ownit
Kabel tv	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mattor	Elis Textilservice AB
Sophämtning och vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Trappstäd	Städo
Underhållsplan	SBC Sveriges Bostadsrättsförening

Övrig verksamhetsinformation

Under året har lån upptagits för fasadrenovering och fönsterbyte. Renoveringsprojektets slutliga kostnad blir känd under första halvan av 2026. Se Not 19: väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Renoveringarna i angiven underhållsplan för 2026 har budgeterats i 2026 års budget. Eventuella överskott från renoveringsprojekten under 2026 kommer att användas för att amortera av på lån. Styrelsen planerar även att om möjligt se över lånesituationen och göra sammanslagningar av lån när så är ansvarsfullt. Det är inte planerat någon avgiftshöjning under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året togs lån med anledning av renoveringsprojektet, den totala budgeten för projektet uppgick till 11.178.500kr. Styrelsen valde att ta lån på 11.000.000kr och att dela upp lånet i två mindre lån a 5.500.000kr per lån, ett tecknades 2025-07-30 och det andra 2025-12-10. Båda dessa nya lån förhandlades till räntesatsen 2,64% och ett års bindningstid samt 1% årlig amortering.

Det lån på 5Mkr som under året löpte ut 2025-10-31 omförhandlades till 2,46% och 3 månaders rörlig ränta (för att möjliggöra amortering av eventuellt överskott från renoveringsprojektet)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under året har avtal ingåtts med SBC angående underhållsplan. En ny underhållsplan med 50 års tidshorisont har skapats och godkänts av styrelsen.

Styrelsen har sett över avtal för städning, entrémattor, m.fl. Föreningen har deltagit i upphandlingar av SBC angående entrémattor och hisservice.

Övriga uppgifter

Den 2025-02-11 Genomfördes ett informationsmöte angående renoveringsprojektet

Den 2025-03-03 genomfördes en städdag. Inga ytterligare städdagar genomfördes med anledning av att renoveringsprojektet tog utrymme runt och i fastigheten i anspråk.

Under våren gjordes ett arbete för att göra terrassen mer trivsamt.

Utöver styrelsemöten har styrelsen under året deltagit i ett flertal byggmöten angående fasad- och fönsterrenoveringen. Föreningen har även deltagit på informationsmöten kring ny hantering av sopkärl och anläggning av sommargator i området. Föreningen har också bedrivit systematiska brandskyddskontroller.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 819 134	2 341 016	2 122 167	2 053 218
Resultat efter fin. poster	194 476	368 591	477 820	454 719
Soliditet (%)	49	62	62	61
Yttre fond	4 073 766	3 999 766	3 492 372	3 131 103
Taxeringsvärde	76 989 000	67 955 000	67 955 000	67 955 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 166	953	865	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	92,9	92,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 870	7 088	7 105	7 122
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 527	6 883	6 900	6 917
Sparande / kvm totalyta, kr	251	259	274	326
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	18	18	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	156	168	112	95
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	74	61	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	260	191	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	2,16	0,99	
Räntekänslighet (%)	10,18	7,43	8,22	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	22 454 170	-	-	22 454 170
Upplåtelseavgifter	5 046 217	-	-	5 046 217
Fond, yttre underhåll	3 999 766	-	74 000	4 073 766
Balanserat resultat	-4 611 035	368 591	-74 000	-4 316 444
Årets resultat	368 591	-368 591	194 476	194 476
Eget kapital	27 257 709	0	194 476	27 452 185

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 242 444
Årets resultat	194 476
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 000
Totalt	-4 121 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 121 968

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 819 134	2 341 016
Övriga rörelseintäkter	3	28 600	8 625
Summa rörelseintäkter		2 847 734	2 349 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 138 806	-1 151 335
Övriga externa kostnader	8	-449 620	-302 649
Personalkostnader	9	-86 204	-51 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 116	-157 740
Summa rörelsekostnader		-2 140 745	-1 662 958
RÖRELSERESULTAT		706 988	686 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 662	35 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-527 174	-353 129
Summa finansiella poster		-512 512	-318 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		194 476	368 591
ÅRETS RESULTAT		194 476	368 591

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	40 410 903	40 877 019
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt	13	8 129 013	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 539 916	40 877 019
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 539 916	40 877 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 611	3 427
Övriga fordringar	14	7 282 381	2 823 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 991	14 432
Summa kortfristiga fordringar		7 355 983	2 840 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		351 146	344 489
Summa kassa och bank		351 146	344 489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 707 129	3 185 381
SUMMA TILLGÅNGAR		56 247 045	44 062 400

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	27 500 387
Fond för yttre underhåll		4 073 766	3 999 766
Summa bundet eget kapital		31 574 153	31 500 153
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 316 444	-4 611 035
Årets resultat		194 476	368 591
Summa ansamlad förlust		-4 121 968	-4 242 444
SUMMA EGET KAPITAL		27 452 185	27 257 709
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 850 000	11 223 333
Summa långfristiga skulder		3 850 000	11 223 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 319 583	5 000 000
Leverantörsskulder		1 074 976	71 875
Skatteskulder		177 078	170 393
Övriga kortfristiga skulder		-2 778	-2 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	376 002	341 867
Summa kortfristiga skulder		24 944 861	5 581 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 247 045	44 062 400

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	706 988	686 682
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	466 116	157 740
	1 173 104	844 422
Erhållen ränta	14 662	35 038
Erlagd ränta	-525 278	-352 203
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	662 488	527 257
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 283	6 517
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 042 023	55 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 643 228	588 989
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 129 013	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 129 013	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 000 000	0
Amortering av lån	-53 750	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 946 250	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 460 465	548 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 073 983	2 524 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 534 448	3 073 983

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Polstjärnan i Sundbyberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,94 %
Yttertak	5,62 %
Balkonger	2,19 %
Stamledningar VA	1,96 %
Stamledningar Värme	5,62 %
Styr & övervakning	22,49 %
El	2,43 %
Hissar	17,99 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 668 590	2 178 932
Hysesintäkter lokaler	124 800	122 868
Deb. fastighetskatt	9 888	9 552
Gemensamhetslokal	900	1 800
Dröjsmålsränta	0	321
Pantsättningsavgift	6 468	14 277
Överlåtelseavgift	7 313	12 777
Administrativ avgift	1 176	490
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	2 819 134	2 341 016

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	8 625
Försäkringsersättning	28 600	0
Summa	28 600	8 625

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	58 948
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 269
Städning enligt avtal	39 372	36 091
Sotning	0	6 288
Hissbesiktning	4 533	4 388
Brandskydd	0	11 428
Myndighetstillsyn	26 656	0
Gårdkostnader	298	246
Gemensamma utrymmen	863	0
Serviceavtal	2 063	4 126
Serviceavtal, hissar	2 063	0
Mattvätt/Hyrmattor	3 918	3 963
Fordon	0	298
Förbrukningsmaterial	61	1 127
Summa	79 826	128 171

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 171	0
Tvättstuga	8 209	2 716
Dörrar och lås/porttele	2 193	9 600
VVS	38 438	32 694
Ventilation	16 800	0
Elinstallationer	0	1 463
Hissar	3 283	2 075
Fasader	38 088	0
Vattenskada	26 465	22 403
Skador/klotter/skadegörelse	0	180
Summa	134 646	71 131

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	61 435	41 783
Uppvärmning	367 238	395 924
Vatten	176 131	174 070
Sophämtning/renhållning	63 059	58 806
Grovsopor	0	744
Summa	667 863	671 327

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 501	27 649
Skadedjursförsäkring	23 275	37 393
Kabel-TV	33 424	24 672
Bredband	79 353	104 832
Fastighetsskatt	90 918	86 160
Summa	256 471	280 706

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 100	3 065
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	65 000	57 500
Fritids och trivselkostnader	1 718	0
Föreningskostnader	3 423	488
Förvaltningsarvode enl avtal	186 980	120 451
Överlåtelsekostnad	10 290	18 054
Pantsättningskostnad	11 760	20 640
Övriga förvaltningsarvoden	69 825	0
Administration	3 460	9 710
Konsultkostnader	79 363	72 741
Bostadsrätterna Sverige	5 950	0
Summa	449 620	302 649

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	66 880	41 090
Arbetsgivaravgifter	19 324	10 144
Summa	86 204	51 234

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	527 174	351 509
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 620
Summa	527 174	353 129

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 979 088	43 979 088
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 979 088	43 979 088
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 102 069	-2 944 329
Årets avskrivning	-466 116	-157 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 568 185	-3 102 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 410 903	40 877 019
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 093 748</i>	<i>13 093 748</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 743 000	41 677 000
Taxeringsvärde mark	28 246 000	26 278 000
Summa	76 989 000	67 955 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 016	148 016
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 016	148 016
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-148 016	-148 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-148 016	-148 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	8 061 107	0
Summa pågående arbeten	8 061 107	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 079	93 539
Transaktionskonto	6 124 910	1 659 196
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 298
Summa	7 282 381	2 823 033

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 110	6 076
Förutbet kabel-TV	8 430	8 356
Förutbet bredband	26 451	0
Summa	56 991	14 432

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,46 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,64 %	5 500 000	
Stadshypotek	2027-01-30	1,11 %	3 850 000	3 890 000
Stadshypotek	2026-07-30	2,64 %	5 486 250	
SBAB	2026-11-09	2,84 %	7 333 333	7 333 333
Summa			27 169 583	16 223 333
Varav kortfristig del			23 319 583	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 900 833 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	283	274
Uppl kostn el	8 237	3 544
Uppl kostnad Värme	41 675	43 905
Uppl kostn räntor	47 760	45 864
Uppl kostnad arvoden	30 120	30 120
Uppl lagstadgade soc avg	9 464	9 464
Förutbet hyror/avgifter	238 463	208 696
Summa	376 002	341 867

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

22 875 000

2024-12-31

22 875 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av att föreningen hade god kassa och flera risker som budgeterats för i renoveringsprojektet ej slagit in beslutade styrelsen att 2026-01-30 amortera 3.600.000kr i samband med att det rörliga lånet på 5Mkr hade villkorsändringsdag. Den 2026-01-30 efter amortering av lån hade föreningen ca 3.090.000kr i likvida medel. Nyckeltal för lån 2026-01-31: Lån per byggnadens totalyta 9999kr/kvm, Lån per bostadsrätters totalyta 10297kr/kvm.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Jonas Eriksson
Ordförande

Susanne Margareta Johansson
Vice ordförande

Amanda Bångstad
Styrelseledamot

Daniel Sjösten
Styrelseledamot

Hanna Lisa Elin Wermelin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revideco AB
Madeleine Ausinsch Beijer
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 14:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

Hyek70SyAZe

ENVELOPE ID:

B1JmuHkCWx-Hyek70SyAZe

DOCUMENT NAME:

Brf Polstjärnan i Sundbyberg, 769606-4745 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

fe6364c8f9a784baf5bb5be724afa3f740b76d457c09e1f24cf29a8334b77180dc07c5b3463b1f191315e4e79eb61059e1f75d31deb747e9b015f9dec3329a44

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MARGARETA J OHANSSON sussique6@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:19 29.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.68.45
2. JONAS ERIKSSON jonas.gerhard.eriksson@g mail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:49 29.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 130.195.218.21
3. SVEN ALFRED DANIEL SJ ÖSTEN danne_sjo@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:01 29.04.2026 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
4. AMANDA CAISA MIA BÅN GSTAD amandabangstad3@gmai l.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:24 29.04.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.10.15
5. LISA WERMELIN wermelin.lisa@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:19 30.04.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.68.20
6. MADELEINE AUSINSCH B EIJER madeleine.beijer@revidec o.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:25 30.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.88.112.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg
Org.nr 769606-4745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbybergs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Polstjärnan i Sundbyberg för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revideco AB

Madeleine Beijer

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 14:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

r1y7uBkCWx

ENVELOPE ID:

SkekX_BkRbx-r1y7uBkCWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

8a0dd57ffdfefb3a91284b75a8dcfcef1adabdc6cfa34556
2d08984fb31924cb88314d4050740d8e4f4aa394bb5685
fae89ed5c14d52a52d9b0f6b324759f710

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MADELEINE AUSINSCH B EIJER	Signed	30.04.2026 14:24	eID	Swedish BankID
madeleine.beijer@revidec o.se	Authenticated	30.04.2026 13:21	Low	IP: 185.88.112.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed