

Årsredovisning

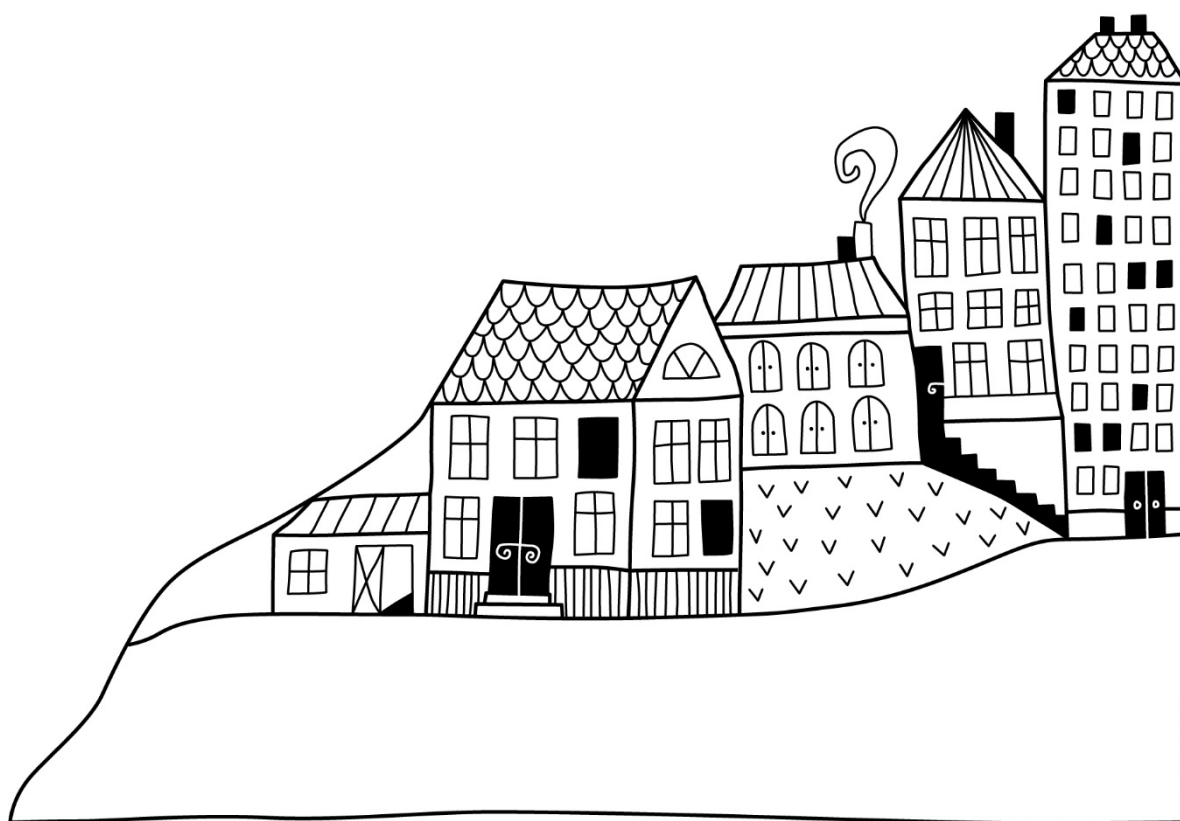
2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Polyporus
Org nr: 769609-8891



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Polyporus får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-07. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 512 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 257 m², vilket motsvarar 15 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tickan 3 i Solna kommun. På fastigheten finns en byggnad med 54 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1951. Fastighetens adress är Råsundavägen 134 i Solna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	52
2 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3

Total tomtarea	1 085 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 501 m ²
Lokaler hyresrätt	257 m ²

Årets taxeringsvärde	57 203 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 522 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Rätt & Råd	170	2026-03-31
Myman Consulting AB	27	2027-12-31
Begma AB	60	2027-12-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning, utemiljö, drift och lokalvård
Järva förvaltning AB	Inre skötsel, snöröjning
I.T.K. AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Tele2 Sverige AB	TV/bredband/Telefon
Aktiebolaget Flodesal	Städning upphört 2025-08-31
Kapacitator Mark & Miljö AB	Snö-och halkbekämpning
Great Security Sverige AB	Passagesystem
Norrenergi	Värme
Prezero	Renhållning
Securitas	Fastighetsjour
Solna vatten	Vatten
Vattenfall	Elleverans

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan upprättades 2016 och sträcker sig till 2046.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (114 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Installationer	23
Huskropp utvändigt	7

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Källbom	Ordförande	2026
Lina Ullman	Ledamot	2026
Gabriel Sjöblom	Ledamot	2026
Kalle Henriksson	Ledamot	Avgått under året
Matilda Jansson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Attermo	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 271 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 523	2 456	2 278	1 976	1 883
Resultat efter finansiella poster*	261	-20	-2 394	-157	-7 902
Soliditet %*	53	53	52	56	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	77	81	82	81	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 342	1 323	1 260	1 071	1 019
Energikostnad kr/kvm*	262	252	238	252	237
Sparande kr/kvm*	308	241	212	150	123
Skuldsättning kr/kvm*	7 454	7 562	7 670	7 778	7 881
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 730	8 856	8 983	9 110	9 230
Räntekänslighet %*	6,5	6,7	7,1	8,5	9,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 054 734	11 894 717	8 033	-14 558 682	-20 450
Disposition enl. årsstämmobeslut				-20 450	20 450
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-29 976	29 976	
Årets resultat					260 599
Vid årets slut	18 054 734	11 894 717	178 057	-14 749 157	260 599

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 579 133
Årets resultat	260 599
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 976
Summa	-14 488 558

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 14 488 558

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 523 318	2 456 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 462	600
Summa rörelseintäkter		2 632 780	2 457 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 317 851	-1 369 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 016	-246 541
Personalkostnader	Not 6	-77 274	-68 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-251 327	-251 327
Summa rörelsekostnader		-1 957 468	-1 936 619
Rörelseresultat		675 312	520 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	194	15 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-414 906	-556 080
Summa finansiella poster		-414 713	-540 872
Resultat efter finansiella poster		260 599	-20 450
Årets resultat		260 599	-20 450

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 187 624	28 438 950
Summa materiella anläggningstillgångar		28 187 624	28 438 950
Summa anläggningstillgångar		28 187 624	28 438 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		48 278	53 360
Övriga fordringar	Not 11	13 654	18 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	151 403	40 351
Summa kortfristiga fordringar		213 335	111 799
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 070 483	614 461
Summa kassa och bank		1 070 483	614 461
Summa omsättningstillgångar		1 283 818	726 260
Summa tillgångar		29 471 441	29 165 211

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 949 451	29 949 451
Fond för yttre underhåll		178 057	8 033
Summa bundet eget kapital		30 127 508	29 957 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 749 157	-14 558 682
Årets resultat		260 599	-20 450
Summa fritt eget kapital		-14 488 558	-14 579 133
Summa eget kapital		15 638 951	15 378 351
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 670 000	2 923 506
Summa långfristiga skulder		3 670 000	2 923 506
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 433 462	10 369 956
Leverantörsskulder		211 741	159 157
Skatteskulder		5 129	9 646
Övriga skulder	Not 15	171 219	8 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	340 939	316 489
Summa kortfristiga skulder		10 162 491	10 863 353
Summa eget kapital och skulder		29 471 441	29 165 211

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	675 312	520 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	251 327	251 327
	926 639	771 748
Erhållen ränta	194	15 208
Erlagd ränta	-417 089	-556 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 743	230 805
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-101 536	7 364
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	237 814	24 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	646 022	262 894
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-190 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-190 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	456 022	72 894
Likvida medel vid årets början	614 461	541 567
Likvida medel vid årets slut	1 070 483	614 461
Kassa och Bank BR	1 070 483	614 461



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	125
Fastighetsförbättringar	Linjär	20-21
Tvättstuga	Linjär	20
Tak	Linjär	20
Värmeanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 907 188	1 879 044
Hyrer, lokaler	437 185	422 944
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 501	-48 000
Rabatter	0	-3 102
Kabel-tv-avgifter	106 920	106 920
Debiterad fastighetsskatt	29 872	26 592
Övriga ersättningar	58 654	72 042
Summa nettoomsättning	2 523 318	2 456 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	93 979	600
Försäkringsersättningar	15 483	0
Summa övriga rörelseintäkter	109 462	600

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-29 976	-191 967
Reparationer	-143 929	-79 367
Självrisk	-85 900	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 126	-119 240
Försäkringspremier	-48 089	-46 418
Kabel- och digital-TV	-129 787	-105 292
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-41 829
Serviceavtal	-39 511	-31 126
Obligatoriska besiktningar	-8 826	-2 326
Bevakningskostnader	0	-4 755
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-23 290
Snö- och halkbekämpning	-8 377	-9 563
Förbrukningsinventarier	-12 970	0
Vatten	-101 573	-76 031
Fastighetsel	-65 966	-62 764
Uppvärmning	-293 090	-303 858
Sophantering och återvinning	-84 767	-80 988
Förvaltningsarvode drift	-141 962	-190 941
Summa driftskostnader	-1 317 851	-1 369 757

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-180 086	-86 122
IT-kostnader	-8 888	-10 859
Arvode, yrkesrevisor	-21 125	-18 750
Övriga försäljningskostnader	-9 498	-11 372
Övriga förvaltningskostnader	-53 482	-17 706
Kreditupplysningar	-842	-822
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 095	-25 092
Telefon och porto	-3 466	-6 397
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 082	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 310	-6 310
Bankkostnader	-3 143	-3 111
Övriga externa kostnader	0	-60 000
Summa övriga externa kostnader	-311 016	-246 541

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 800	-52 500
Sociala kostnader	-18 474	-16 494
Summa personalkostnader	-77 274	-68 994

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-163 319	-163 319
Avskrivningar tillkommande utgifter	-88 008	-88 008
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-251 327	-251 327

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23	126
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	14 724
Övriga ränteintäkter	152	358
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	194	15 208

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-414 238	-556 080
Övriga räntekostnader	-668	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-414 906	-556 080

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 414 859	20 414 859
Mark	10 516 746	10 516 746
Tillkommande utgifter	1 802 594	1 802 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 734 199	32 734 199

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 814 029	-2 650 711
Tillkommande utgifter	-1 481 219	-1 393 211
	-4 295 249	-4 043 922

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-163 319	-163 319
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-88 008	-88 008
	-251 327	-251 327

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 546 576** **-4 295 249****Restvärde enligt plan vid årets slut****28 187 624** **28 438 951****Varav**

Byggnader	17 437 511	17 600 830
Mark	10 516 746	10 516 746
Anslutningsavgifter	233 367	321 375

Taxeringsvärden

Bostäder	54 200 000	48 400 000
Lokaler	3 003 000	3 122 000

Totalt taxeringsvärde**57 203 000** **51 522 000***varav byggnader*

26 259 000 21 531 000

varav mark

30 944 000 29 991 000

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 654	18 088
Summa övriga fordringar	13 654	18 088

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 110	11 758
Förutbetalda driftkostnader	5 680	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 365	5 611
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 310	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 643	22 687
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 403	40 351

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 998	6 975
Transaktionskonto	1 063 485	607 486
Summa kassa och bank	1 070 483	614 461

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 103 462	13 293 462
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 243 462	-10 179 956
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-190 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 670 000	2 923 506

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-09-17	3 790 000,00	-3 760 000,00	30 000,00	0,00
SBAB	2,63%	2025-10-09	3 178 308,00	-3 160 808,00	17 500,00	0,00
SBAB	3,18%	2026-04-16	2 958 506,00	0,00	35 000,00	2 923 506,00
SBAB	2,85%	2026-07-09	0,00	3 160 808,00	17 500,00	3 143 308,00
SBAB	2,82%	2026-01-12	3 366 648,00	0,00	60 000,00	3 306 648,00
SBAB	2,93%	2027-05-11	0,00	3 760 000,00	30 000,00	3 730 000,00
Summa			13 293 462,00	0,00	190 000,00	13 103 462,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån ovan som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	81 057	0
Övriga skulder	41 438	0
Mottagna depositioner	28 125	0
Skuld för moms	17 468	8 105
Clearing	3 132	0
Summa övriga skulder	171 219	8 105

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 475	18 004
Upplupna räntekostnader	15 213	17 396
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 688	0
Upplupna elkostnader	6 486	6 980
Upplupna värmekostnader	36 066	38 279
Upplupna kostnader för renhållning	7 077	0
Upplupna styrelsearvoden	58 800	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 798	23 570
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 335	154 960
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	340 939	316 489

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 515 000	18 515 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-20

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av bifogad elektronisk underskrift.

Sofia Källbom
Ordförande

Lina Ullman

Gabriel Sjöblom

Matilda Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578574569

Dokument

Årsredovisning 2025 - BRF Polyporus - 260520
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-05-20 13:37:33 CEST (+0200) av Camilla
Zarbell (CZ)
Färdigställt 2026-05-20 16:57:30 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Sofia Källbom (SK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA KÄLLBOM"

Signerade 2026-05-20 13:44:01 CEST (+0200)

Gabriel Sjöblom (GS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL SJÖBLOM"

Signerade 2026-05-20 16:53:13 CEST (+0200)

Lina Ullman (LU)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina
Lydia Ullman"

Signerade 2026-05-20 14:01:53 CEST (+0200)

Matilda Jansson (MJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATILDA JANSSON"

Signerade 2026-05-20 14:48:50 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578574569

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-05-20 16:57:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polyporus, org.nr 769609-8891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polyporus för år 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt 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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Polyporus för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578636359

Dokument

Rev.ber. Brf Polyporus

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-20 16:35:43 CEST (+0200) av Camilla ZARBELL (CZ)

Färdigställt 2026-05-20 16:58:15 CEST (+0200)

Initierare

Camilla ZARBELL (CZ)

Riksbyggen

camilla.zarbelle@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2026-05-20 16:58:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Bostadsrättsföreningen Polyporus

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Polyporus i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

