

2025

Bostadsrättsföreningen

Nordstjärnan i Karlskrona

769628-7304



Styrelsens kommentarer till Bokslutet 2025.

Arbetet med att göra bokslutet så fylligt som möjligt har fortsatt även detta år i avsikt att underlätta överblicken av Föreningens ekonomi och status och därmed skapa jämförelsetal (nyckeltal) som kan användas för att se hur vi ligger till jämfört med rekommenderade nyckeltal och andra Brf:er.

2025 präglades av ökade driftkostnader och ett högre underhållskostnader då många av husets system snart har 10 år på nacken. En större underhållsåtgärd under året har varit utbytet av porttelefon-systemet. Vidare har vi skapat möjlighet för medlemmarna att göra Frivilligt Kapitaltillskott i samband med att lån skrivs om. Under 2025 utnyttjade 2 medlemmar denna möjlighet vilket innebar att dessa medlemmar fick minskad månadsavgift och föreningens nyckeltal för lån per kvadratmeter minskade.

Årets bokföringsmässiga resultat landar på ett minus. Det negativa resultatet hänförs till att vår fastighet skrivs av med 650' varje år enl. regelverket (blankett K2). Detta kommer att ändras f.o.m. 2026 då alla Brf:er skall deklarerar enl. blankett K3 vilket kommer att påverka avskrivningarnas storlek. Det som dock är viktigt för föreningen är hur vår kassa utvecklas och att vi har likvida medel för att klara våra åtaganden. Tittar vi på 2025 och tar bort avskrivningarna om 650' så landar vi på ett likvidmässigt plusresultat (62') och då har vi lyckats amortera 237' på lånet i grundavgiften. Det innebär att årets amortering är ca 1,5% jmf med 2024 då vi amorterade 2,6% vilket ger ett snitt på 2.0% av den totala låneskulden (bankerna rekommenderar 2%). Vidare har vi avsatt 50'till till underhållsfonden som vid årets slut har en behållning om 500'.

Bifogat i Årsbokslutet finner Ni likviditetsbudgeten för 2026 där Ni kan se vilka planerade utgifter föreningen har och där det kan bli ett likviditetsmässigt resultat om ca 50'. En revidering av avgiften sker den 1/6 för att se om det ekonomiska omvärldsläget föranleder ngn avgiftsjustering. Det är dock verkligheten som styr och det är styrelsens ansvar att se till att vi kan balansera inkomster och utgifter.

.....

DAGORDNING

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av ordförande för kommande räkenskapsår
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Nordstjärnan i Karlskrona får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-6	Förvaltningsberättelse
s. 7	Nyckeltal och nyckelord, ordlista
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Kassaflödesanalys
s. 13-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens likviditetsbudget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

§1, Brf Nordstjärnan i Karlskronas stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-16

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-02-13

Nuvarande stadgar registrerades 2023-08-25

Startdatum för momsregistrering 2017-05-02

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Ellis, ordförande	2026
Hans Hedman, vice ordförande	2026
Kristian Gruwberger, sekreterare	2026
Peter Johansson	2026
Sven-Bertil Johansson	2026
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Lindskog	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson	2026
Ekonomitjänst B. Danielson AB	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Odebjör	2026
Eva Lindskog	2026

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls i Möllebackskyrkan 2025-03-17

Antal närvarande medlemmar 24st.

16 lägenheter representerades vid årsstämman.



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring.

Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Nordstjärnan 38 i Karlskrona kommun

Stora Möllebacksgård 3, 371 34 Karlskrona.

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för inflyttning våren 2017

2 rok	2 st	
3 rok	15 st	
4 rok	1 st	
	18 st	1 765 kvm
Tomtarea	830 kvm	
Byggnadsyta	2 325 kvm	
BOA (bostadsrätt)	1 765 kvm	
LOA	560 kvm	
Gästparkering	2 st	
P-platser i varmgarage	18 st	
Varav plats med laddmöjlighet för elbil	16 st	

TAXERINGSINFORMATION

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Nordstjärnan 38	49 099 000 kr	39 957 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	49 099 000 kr	
Varav markvärde	18 067 000 kr	
Varav värde, bostäder	37 387 765 kr	
Varav värde, lokaler	2 569 235 kr	

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriande i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad. Fastighetsskatt på lokal betalas årligen, 1% av taxeringsvärdet

Brf Nordstjärnan har värdeår 2017, och är således skattebefriat för inkomståren 2018-2032

Fastställd fastighetsskatt 2025	23 610 kr
---------------------------------	-----------



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	ALT
Kabel-TV och bredband	Karlskronaportalen / Affärsverken
Fjärrvärme	Affärsverken
El	Affärsverken (bundet avtal 2026-10)
Lås & dörrautomatik	Creab
Brandsläckare och nödljus	Brandab

Enligt stämmobeslut har styrelsen 6 930 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2023-12
Energideklaration	2019-10
Radonmätning	-
5-årsbesiktning (alla anmärkningar åtgärdade)	2022

HISTORIK:

Spindelsanering	2025
Erbjudit frivilligt kapitaltillskott	2025
Brytskydd yttre dörrar	2025
Installation av nytt porttelefonisystem	2025
Inköp av nya trädgårdsmöbler	2024
Installation av 2st laddboxar	2024
Åtgärdande av vattenskada (försäkringsärende)	2024
Möjliggjort för medlemmar att göra frivilligt kapitaltillskott, vilket regleras i föreningens stadgar, §8	2023
Renoverat plank i trädgården	2023
Klinkerlagt cykelrummets golv	2022
Rostfria hörnlistor där behov finns	2022
Spindelsanering	2022
Utsugsfläkt trapphus	2021
Färdigställande, inglasning av 7 st balkonger	2021
Installation av 13 st laddstolpar	2021
Klinker-beläggning av miljörummets golv	2021
Installation av 1st laddstolpe, garageplan 2	2020
Byggstart, inglasning av 7 st balkonger	2020
Skapande av föreningens oas – trädgården	2020
Installation av värmeslingor utanför entré	2019
Anläggning av diabas & stenkant (norra och östra fasad)	2019
Montage av smidesgrind in till trädgården	2019
Flödesmätning, ventilation	2019
Inköp och utbildning av hjärtstartare, placerad på plan 2	2019
Installation av forceringsfläkt för bättre vent i trapphus	2019



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 211 463kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 0kr

Föreningens underhållsplan, som återfinns i underhållsprogrammet Planima, används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. En noggrann genomgång av fastigheten har skett i samband med upprättandet av den nya underhållsplanen. Inga brister upptäckta.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör i resultaträkningen ett negativt resultat om -330 240kr

Föreningen gör avskrivningar om -650 000kr och föreslår en avsättning om 50 000kr till yttre fond. Föreningen amorterar årligen 200 000-300 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Under 2025 har föreningens medlemmar gjort extra amortering om 367 388kr genom frivilligt kapitaltillskott. Det löpande kassaflödet uppgår för året till 102 475kr

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften inför 2026. Höjningen var väl avvägd mot en långsiktig flerårsöversikt mot framför allt ökade taxeburna kostnader. Grundavgiften höjs från och med 2026-01-01 med 5%

Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÄNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
SEB / Lån 1	2028-12-28	2,91%	2 220 112 kr	0 kr
SEB / Lån 2	2027-11-28	2,64%	2 581 872 kr	0 kr
SEB / Lån 3	2027-03-28	2,94%	4 566 721 kr	0 kr
SEB / Lån 4	2026-04-28	2,59%	6 825 000 kr	200 000 kr
			16 193 705 kr	200 000 kr

Snittränta vid utgången av verksamhetsåret 2025, 2,77%



FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 710 585	1 661 438	1 422 488	1 266 553	1 293 532
Andel årsavgift, % av nettointäkt	82	92	91	90	90
Årsavgift, kr/kvm BOA	701	779	733	644	626
Hyra, kr/kvm LOA	237	231	231	231	231
Uppvärmning, kr/kvm	101	93	70	70	88
Elkostnad, kr/kvm	36	33	38	31	37
Vatten, kr/kvm	64	59	50	51	52
Energikostnad, kr/kvm	200	185	158	152	177
Räntekostnad, kr/kvm	179	204	162	106	106
Ränteintäkt, kr/kvm	9	13	7	0	0
Taxeringsvärde, kr/kvm	21 118	20 542	20 542	20 542	16 177
Behållning yttre fond, kr/kvm	237	215	194	172	129
Avskrivning, kr/kvm	280	280	280	280	280
Årets resultat, kr	-330 240	-229 612	-251 904	-455 135	-361 554
Årets kassaflöde, kr	102 475	-45 945	18 644	44 865	138 446
Total låneskuld, kr	16 193 705	16 798 593	18 427 472	19 795 600	19 945 600
Skuldsättning, kr/kvm BOA	9 175	9 518	10 440	11 216	11 301
Skuldsättning, kr/kvm (total)	6 965	7 225	7 926	8 514	8 579
Nettoskuldsättning, kr/kvm BOA	8 680	9 067	9 970	10 753	10 853
Nettoskuldsättning, kr/kvm (total)	6 470	6 775	7 456	8 052	8 131
Räntekänslighet, %	9%	10%	13%	16%	15%
Kassabehållning, kr/kvm	495	451	470	462	447
Sparande, kr/kvm	135	181	8	19	60
Balansomslutning, kr	79 331 717	79 880 156	80 573 802	81 205 158	81 820 243
Soliditet, %	79%	79%	77%	75%	75%

BOA* - kvadratmeter bostadsyta upplåten med bostadsrätt 1 765
LOA* - kvadratmeter lokalyta upplåten med hyresrätt (garage) 560
Total upplåten kvm-yta 2 325



NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

SKULDSÄTTNING:

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

GENOMSNITTSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	64 393 128	500 000	-3 065 945	-232 286
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond, fg års stämmobeslut		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond, fg års stämmobeslut		-50 000	50 000	
Förändring medlemsinsatser	1 178 879			
Balanseras i ny räkning			-232 286	232 286
Årets resultat, kr				-330 240
Belopp vid årets utgång	65 572 007	500 000	-3 298 231	-330 240

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-3 298 231 kr
Årets resultat	-330 240 kr
Årets fondavsättning	-50 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-3 678 471 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman

Att balansera i ny räkning	-3 678 471 kr
----------------------------	---------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 514 374	1 532 184
Övriga ersättningar		63 685	
Hysesintäkter, garage		132 526	129 254
Summa rörelseintäkter		1 710 585	1 661 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-668 075	-640 729
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-211 463	-89 794
Övriga kostnader	3	-85 998	-36 970
Personalkostnader	4	-6 930	-9 604
Fastighetsavgift/skatt		-23 610	-23 610
Avskrivningar	6	-650 000	-650 000
Summa rörelsekostnader		-1 646 076	-1 450 707
Rörelseresultat		64 509	210 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 605	30 803
Räntekostnader		-415 354	-473 820
Summa finansiella poster		-394 749	-443 017
Resultat efter finansiella poster		-330 240	-232 286
Resultat före skatt		-330 240	-232 286
Årets resultat		-330 240	-232 286



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 139 735	78 789 735
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		78 139 735	78 789 735
Summa anläggningstillgångar		78 139 735	78 789 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar garage		41 769	40 392
Övriga fordringar		8	2 299
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		41 777	42 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 150 205	1 047 730
<i>Summa kassa och bank</i>		1 150 205	1 047 730
Summa omsättningstillgångar		1 191 982	1 090 421
SUMMA TILLGÅNGAR		79 331 717	79 880 156



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 939 395	65 572 007
Fond för yttre underhåll		500 000	500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		66 439 395	66 072 007
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 298 231	-3 065 945
Årets resultat		-330 240	-232 286
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 628 471	-3 298 231
Summa eget kapital		62 810 924	62 773 776
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del	5	9 368 705	2 581 872
Summa långfristiga skulder		9 368 705	2 581 872
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		6 825 000	14 216 721
Leverantörsskulder		97 949	93 146
Förskottsbetalda avgifter		130 669	119 556
Skatteskulder		6 818	26 120
Övriga skulder		46 035	12 976
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	9 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 617	46 385
Summa kortfristiga skulder		7 152 088	14 524 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 331 717	79 880 156



Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 509	210 731
Frivilligt kapitaltillskott	367 388	1 178 879
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	650 000	650 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 081 897	2 039 610
Erhållen ränta	20 605	30 803
Erlagd ränta	-415 354	-473 820
	-394 749	-443 017
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	687 148	1 596 593
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	914	2 299
Förändring av rörelseskulder	1 190 475	25 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-502 413	1 573 330
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-604 888	-1 628 879
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-604 888	-1 628 879
Årets kassaflöde	102 475	-45 945
Likvida medel vid årets början	1 047 730	1 093 675
Likvida medel vid årets slut	1 150 205	1 047 730



Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2025	2024
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 237 120	1 171 539
Ränta Lån SEB 42065773	68 162	110 889
Ränta Lån SEB 42065803	134 260	151 688
Ränta Lån SEB 42065781	74 745	97 343
Öres- och kronutjämning	-13	25
Kravavgifter	100	700
Summa	1 514 374	1 532 184
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-82 674	-77 195
Fjärrvärme	-235 326	-216 725
Vatten och avlopp	-147 872	-136 887
Sophantering	-24 915	-32 905
Fastighetsförsäkring	-26 076	-24 107
Förvaltning teknisk förvaltning	-70 716	-68 196
Förvaltning, admin	-30 588	-29 496
Snöröjning	-6 250	-6 250
Möteskostnader	-15 623	-15 829
Sotning	-978	0
Revision	-3 750	-3 750
OVK	0	0
Hissbesiktning	-2 926	-4 367
Fönsterputsning/spindelsanering	-39 213	0
Hissar	-20 381	-25 022
Övriga besiktningar	0	0
Summa	-707 288	-640 729
Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-30 654	-26 540
Förbrukningsmaterial	-246	-36
Kreditupplysningar	-350	0
Kontorsmaterial	-3	-236
Porttelefon	-2 005	-1 836
Bredband	-2 928	-3 172



	2025	2024
Porto	-22	0
Bolagsverket	-800	0
Kopieringskostnader	-1 725	-1 344
Bankkostnader	-2 959	-2 960
Lämnade bidrag och gåvor	-2 045	-846
Konsultarvode	-3 048	0
Kreditupplysningar	0	0
Summa	-56 785	-36 970

Not. 4 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode

Styrelsearvode	-6 930	-6 930
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-6 930</i>	<i>-6 930</i>

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala kostnader och pensionskostnader	0	0
---	---	---

Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner

-6 930 -6 930

Not. 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Konv. datum	Belopp 2025-12-31	Nästa års amortering	Belopp 2024-12-31
SEB / Lån 1	2,91%	2028-12-28	2 220 112	0	2 650 000
SEB / Lån 2	2,64%	2027-11-28	2 581 872	0	2 581 872
SEB / Lån 3	2,94%	2027-03-28	4 566 721	0	4 566 721
SEB / Lån 4	2,59%	2026-04-28	6 825 000	200 000	7 000 000
			16 193 705	200 000	16 798 593
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 368 705		2 581 872
Nästa års amortering			200 000		200 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			6 825 000		14 016 721
Genomsnittsränta vid årets utgång, %	2,77%				2,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 000 000		800 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till			15 193 705		15 998 593



	2025	2024
Not. 5 Materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärden	68 159 042	68 159 042
Utgående anskaffningsvärden	68 159 042	68 159 042
Ingående avskrivningar	4 952 261	4 302 261
<i>Förändring av avskrivningar</i>		
Årets avskrivning	-650 000	-650 000
Utgående avskrivningar	-5 602 261	-4 952 261
Ingående anskaffningsvärde mark	15 582 954	15 582 954
Utgående anskaffningsvärde mark	15 582 954	15 582 954
Redovisat värde	78 139 735	78 789 735
Not. 6 Kassa och bank		
Företagskonto SEB	350 197	247 730
Medel avsatta till underhåll/yttre fond	500 000	500 000
Placeringskonto	300 000	300 000
Sparkonto	8	0
Summa	1 150 205	1 047 730
Not. 6 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	20 417 000	20 417 000
Summa ställda säkerheter	20 417 000	20 417 000



UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-01-29

STYRELSEN FÖR BRF NORDSTJÄRNAN I KARLSKRONA

Karlskrona 2026 - 02 - 05



Marie Ellis
Ordförande



Hans Hedman
Vice ordförande



Sven-Bertil Johansson



Peter Johansson



Kristian Gruwberger

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2026 -02-18

Genom digital signatur

Berit Danielsson
Revisor



EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-18 15:36:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118-2765

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF NORDSTJÄRNAN, 769628-7304

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nordstjärnan för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

UTTALANDE:

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nordstjärnan för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Genom digital signatur 2026-02-18

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-18 15:36:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118-2765

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

Likviditetsbudget



NORDSTJÄRNAN

Konto	Kontotext	LIVIDITETS BUDGET	LIKVIDITETS BUDGET	LIKVIDITETS BUDGET
		2026 1/1-31/12	2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	1 572 500	1 598 000	1 556 000
3910	Garage	132 000	132 000	132 000
3540	Påminnelseavgifter	0	0	0
3992	Erhållna skadestånd	0	0	0
	Uttag från yttre rep.fond			
	Summa intäkter	1 704 500	1 730 000	1 688 000

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	750	700	650
4141	OVK		0	0
4142	Hissbesiktning	4 000	4 000	3 700
4143	Energideklaration	0	0	0
4144	Serviceavtal	15 000	0	0
	Summa besiktningar och löpande kontroller	19 750	4 700	4 350
4780	Teknisk förvaltning	73 000	73 000	71 000
4781	Ekonomisk förvaltning	32 000	32 000	31 000
4120	Städ	0	0	0
4121	Fönsterputsning/spindelsanering	7 500	50 000	20 000
5164	Snöröjning	6 250	5 000	5 000
	Summa fastighetsförvaltning och skötsel	118 750	160 000	127 000
4301	Löpande reparationer inkl. underhåll hissa	140 000	130 000	130 000
4501	Planerat underhåll	0	0	0
4246	Underhåll hiss	10 000	0	0
	Summa underhåll och reparationer	150 000	130 000	130 000
4611	Fastighetsel	95 000	85 000	80 000
4623	Fjärrvärme	250 000	260 000	245 000
4630	Vatten och avlopp	175 000	155 000	145 000
4640	Sophämtning, ev. container mm	38 000	40 000	38 000
4711	Försäkring	28 000	26 000	25 000
4761	Bredband (övervakning värmesystem)	3 000	3 000	8 500
4800	Fastighetsavgift (1% av tax-värde för gara	25 000	27 000	27 000
5190	Yttre underhåll (inkl. trädgård)	10 000	10 000	10 000
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 700	1 500
6061	Kreditupplysning	1 000	500	500
6110	Kontorsmaterial	0	1 000	900
6220	Hiss/porttelefon	2 000	3 000	4 500
6450	Möteskostnader	15 000	15 000	15 000
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	1 000	1 000	1 000
6520	Tryckning, kopiering	2 000	3 700	3 500
6550	Konsultarvoden	0	15 000	15 000
6993	Lämnade bidrag och gåvor	2 000	1 000	1 000
	Summa driftskostnader	648 000	647 900	621 400
6410	Styrelsearvode	7 000	7 000	7 000
6420	Revisionsarvode	4 000	4 000	4 000
7510	Arbetsgivaravgifter	0	0	0
	Summa arvode och revision	11 000	11 000	11 000

		Budget	Budget	Budget
		2026	2025	2024
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6570	Bankavgifter	2 000	3 200	3 000
8410	Räntor	455 000	522 579	522 000
8423	Räntor för skatter och avgifter		500	500
Summa bank-, och räntekostnader		457 000	526 279	525 500
Resultat före avskrivningar och fondavsättning		300 000	250 121	268 750
7821	Avskrivning byggnad	0	0	0
Summa avskrivningar		0	0	0
8860	Avsättning föreningens yttre rep.fond	50 000	50 000	50 000
Summa belastning yttre rep.fond		50 000	50 000	50 000
Överskott/underskott		250 000	200 121	218 750
Summa kostnader		1 704 500	1 730 000	1 688 000
Avgår amortering (<i>belastar inte resultatet</i>)		200 000	150 000	150 000
Likvidmässigt resultat med hänsyn till amortering		50 000	50 121	68 750

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare).

Föreningen är en juridisk person som kan teckna avtal i sitt namn, och rent praktiskt är det styrelsen som gör det.

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är viktigt att komma ihåg att även om föreningen har en förvaltare, är det medlemmarna som tillsammans äger fastigheterna, och styrelsen som bestämmer.

VAD GÅR MÅNADSAVGIFTEN TILL?

Avgiften som betalas till föreningen kallas årsavgift, och fastställs av styrelsen. Denna ska täcka varje medlems andel av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten så som lånekostnader, värme, VA, reparationer av det gemensamma etc. Föreningen har framräknade andelstal som fördelar föreningens kostnader mellan medlemmarna.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se