Årsredovisning 2025

Brf Polstjärnan 5

769621-8622



ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Polstjärnan 5

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

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.

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSBACKA POLSTJÄRNAN 5	2012	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 850 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 850 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Sickeldal	Ordförande
Andreas Jonsson	Styrelseledamot
Dan Stefan Johansson	Styrelseledamot
Lennart I Rönnqvist	Styrelseledamot
Monica Brink	Styrelseledamot
Peter Angelin	Styrelseledamot
Susanne Häggberg Sahlgaard	Styrelseledamot

Valberedning

Björn Lund
Erik Vilhelmsson

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2025 Endast löpande underhåll har gjorts.

Planerade underhåll

2026 Endast löpande underhåll är planerat.

Avtal med leverantörer

Avfallsåtervinning	Ragnsells
Ekonomisk förvalting	Nabo
El	Fortum
Elnät	E-On
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Halland
Fastighetsskötsel	Kungsriket
Serviceavtal hissar	KONE
VA/Sophämtning	Kungsbacka kommun

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån hos Handelsbanken med lånenummer 12-191238-964097, aktuell skuld 11 926 575,00, skrevs om 2025-06-30. Efter en offertrunda med SBAB, SHB och Nordea valdes Handelsbanken med samma villkor som tidigare, 3-månaders STIBOR med påslag 0,39%, löptid 1 år.

Som meddelats på förra stämman höjdes avgiften med 2% fr o m 2025-01-01, och styrelsen beslöt att indexuppräkna avgiften med 2% även för 2026.

Ingen avgiftsfri månad under året baserat på kostnads- och likviditetsläget.

Förändringar i avtal

Från och med 1/12 2025 har vi ny leverantör av el, Mölndal Energi, som hade bäst erbjudande i de offertsvar som inkom. Elpriset är sk. terminsäkrat, vilket innebär att större delen av priset, grundpriset, ligger fast medan övriga prisdelar är rörliga. Då de rörliga prisdelarna är relativt små har det historiskt inte blivit någon större påverkan på totalpriset. Styrelsen har för avsikt att utvärdera utfallet löpande.

Avtalet med KONE förändrades på så sätt att ett nytt avtal skrevs på inrådan från Peter Angelin. Därmed kunde den årliga kostnaden nästan halveras.

Övriga uppgifter

En OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, genomfördes 2025-03-05 med godkänt resultat och en hjärtstartare installerades enligt beslut från förra stämman. Utöver det har det dragits el till cykelförråden i Hus 4 och Hus 8 så att det nu finns möjlighet att ladda fler permobiler, maximalt 12 st. Kostnaden för att hyra en sådan laddplats kommer vara 200 kr/mån, som tillägg på den ordinarie aviseringen.

Räddningstjänsten har under 2025 gjort tillsyn på våra fastigheter för att bedöma brandskydd och säkerställa att utrymning kan ske på ett säkert sätt. Detta har medfört att vi på norra sidan av Hus 2 har tagit bort en del av rabatten och lagt plattor för att underlätta för Räddningstjänsten att komma fram med sina stegar. Utöver det har också en höjning av marken gjorts på platsen vid Hus 4 så att Räddningstjänstens stegar ska nå på ett betryggande sätt.

Hissen i Hus 6 blev reparerad, vilket kunde tas på maskinskadeförsäkringen.

En utredning gällande en potentiell bergvärmeinstallation, som komplettering till befintlig fjärrvärme, genomfördes och en offert inhämtades. Denna gav vid handen att besparingen totalt sett skulle bli för låg för att löna sig så frågan bordlades tillsvidare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 391 771	4 132 000	4 067 180	3 937 825
Resultat efter fin. poster	-2 019 909	-834 542	-489 227	-251 679
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	4 103 422	3 696 211	3 289 000	2 984 608
Taxeringsvärde	129 400 000	136 000 000	136 000 000	136 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	701	696	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	99,2	99,9	97,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 502	5 580	5 657	5 852
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 502	5 580	5 657	5 852
Sparande / kvm totalyta, kr	106	100	159	213
Elkostnad / kvm totalyta, kr	73	74	92	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	99	88	74	60
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	34	34	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	196	200	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	3,15	2,23	1,39
Räntekänslighet (%)	7,30	7,96	8,12	8,92

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 el och vatten (totalt 484 823 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året övergått till att tillämpa K3?regelverket. Övergången innebär högre avskrivningar enligt komponentmetoden. Det negativa resultatet för räkenskapsåret förklaras helt av dessa ökade avskrivningar, vilka inte påverkar kassaflödet. Föreningens löpande verksamhet bedöms som stabil, med positivt och ökande kassaflöde.

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	128 700 000	-	-	128 700 000
Upplåtelseavgifter	28 844 400	-	-	28 844 400
Fond, yttre underhåll	3 696 211	-	407 211	4 103 422
Balanserat resultat	-5 008 661	-834 542	-407 211	-6 250 414
Årets resultat	-834 542	834 542	-2 019 909	-2 019 909
Eget kapital	**155 397 408**	**0**	**-2 019 909**	**153 377 499**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 250 414
Årets resultat	-2 019 909
Totalt	**-8 270 323**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	407 211
Att från yttre fond i anspråk ta	-27 500
Balanseras i ny räkning	-8 650 034
	-8 270 323

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

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 391 771	4 132 000
Övriga rörelseintäkter	3	110 003	-1
Summa rörelseintäkter		**4 501 774**	**4 131 999**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 503 652	-2 209 668
Övriga externa kostnader	9	-208 909	-184 520
Personalkostnader	10	-157 971	-137 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 614 608	-1 418 952
Summa rörelsekostnader		**-5 485 140**	**-3 950 269**
RÖRELSERESULTAT		**-983 366**	**181 730**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 165	20 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 049 709	-1 036 755
Summa finansiella poster		**-1 036 543**	**-1 016 272**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 019 909**	**-834 542**
ÅRETS RESULTAT		**-2 019 909**	**-834 542**

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	184 799 355	187 375 743
Maskiner och inventarier	13	251 665	289 885
Summa materiella anläggningstillgångar		**185 051 020**	**187 665 628**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**185 051 020**	**187 665 628**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 337	17 017
Övriga fordringar	14	30 758	30 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	198 059	175 510
Summa kortfristiga fordringar		**253 154**	**223 135**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 179 263	906 070
Summa kassa och bank		**1 179 263**	**906 070**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 432 417**	**1 129 205**
SUMMA TILLGÅNGAR		**186 483 437**	**188 794 833**

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 544 400	157 544 400
Fond för yttre underhåll		4 103 422	3 696 211
Summa bundet eget kapital		**161 647 822**	**161 240 611**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 250 414	-5 008 661
Årets resultat		-2 019 909	-834 542
Summa ansamlad förlust		**-8 270 323**	**-5 843 203**
SUMMA EGET KAPITAL		**153 377 499**	**155 397 408**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 496 950	20 373 850
Summa långfristiga skulder		**10 496 950**	**20 373 850**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 689 550	12 266 450
Leverantörsskulder		414 408	269 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	505 030	487 205
Summa kortfristiga skulder		**22 608 988**	**13 023 575**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**186 483 437**	**188 794 833**

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-983 366**	**181 730**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 614 608	1 418 952
	1 631 242	**1 600 682**
Erhållen ränta	13 165	20 483
Erlagd ränta	-1 049 934	-1 038 291
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**594 474**	**582 874**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 019	1 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	162 538	268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**726 993**	**584 416**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-453 800	-453 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-453 800**	**-453 800**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**273 193**	**130 616**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**906 070**	**775 454**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 179 263**	**906 070**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Polstjärnan 5 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,85 %
Yttertak	5,36 %
Fasader	1,05 %
Balkonger	3,37 %
Fönster	1,94 %
Stamledningar VA	2,46 %
Stamledningar Värme	1,36 %
Styr & övervakning	7,59 %
Ventilation	5,36 %
El	2,46 %
Hissar	3,37 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 926 352	3 715 056
Hyresintäkter, p-platser	7 344	6 418
Hyresintäkter, lokaler	220	0
Övriga intäkter	40 308	30 274
Vatten	215 410	171 869
El	202 137	208 383
Summa	**4 391 771**	**4 132 000**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Erhållna bidrag	21 025	0
Övriga intäkter	-280	0
Försäkringsersättning	89 262	0
Summa	**110 003**	**-1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	323 735	317 808
Besiktning och service	79 782	106 098
Trädgårdsarbete	3 114	7 367
Övrigt	937	6 286
Snöskottning	10 277	22 678
Summa	**417 844**	**460 237**

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	24 325
Bostäder VVS	0	1 484
Tvättstuga	5 405	1 116
Soprum/miljöanläggning	919	594
Dörrar och lås/porttele	17 876	11 460
VA	34 127	0
Värme	0	30 293
Ventilation	35 016	18 004
El	0	5 035
Hissar	200 756	52 500
Tak	0	3 066
Fönster	0	6 750
Gård/markytor	79 252	30 888
Summa	**373 352**	**185 515**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	27 500	0
Summa	**27 500**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	427 031	432 302
Uppvärmning	579 591	515 561
Vatten	235 732	198 737
Sophämtning	149 384	125 486
Summa	**1 391 738**	**1 272 086**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 502	76 072
Bredband/Kabeltv	215 716	215 758
Summa	**293 218**	**291 830**

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	62 941	46 609
Förbrukningsmaterial	7 179	7 260
Revisionsarvoden	24 438	21 563
Ekonomisk förvaltning	114 352	109 088
Summa	**208 909**	**184 520**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	130 798	109 798
Sociala avgifter	27 173	27 331
Summa	**157 971**	**137 129**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 047 986	1 036 753
Övriga räntekostnader	1 723	2
Summa	**1 049 709**	**1 036 755**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 814 400	202 814 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**202 814 400**	**202 814 400**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 438 657	-14 057 925
Årets avskrivning	-2 576 388	-1 380 732
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18 015 045**	**-15 438 657**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**184 799 355**	**187 375 743**
I utgående restvärde ingår mark med	*30 222 742*	*30 222 742*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	29 000 000
Summa	**129 400 000**	**136 000 000**

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	382 250	382 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**382 250**	**382 250**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-92 365	-54 145
Årets avskrivning	-38 220	-38 220
Utgående ackumulerad avskrivning	**-130 585**	**-92 365**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**251 665**	**289 885**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 815	27 499
Övriga fordringar	2 943	3 109
Summa	**30 758**	**30 608**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 082	94 476
Försäkringspremier	52 604	51 202
Förvaltning	32 373	29 832
Summa	**198 059**	**175 510**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	2,24 %	11 812 650	11 964 550
Stadshypotek	2027-06-01	3,13 %	10 648 850	10 800 750
SBAB	2026-05-19	4,01 %	9 725 000	9 875 000
Summa			**32 186 500**	**32 640 300**
Varav kortfristig del			21 689 550	12 266 450

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 917 500 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.

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 200	0
El	47 137	47 843
Uppvärmning	93 247	84 565
Utgiftsräntor	736	961
Förutbetalda avgifter/hyror	338 710	330 836
Beräknat revisionsarvode	24 000	23 000
Summa	**505 030**	**487 205**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 570 000	45 570 000

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Kungsbacka

Robert Sickeldal
Ordförande

Andreas Jonsson
Styrelseledamot

Dan Stefan Johansson
Styrelseledamot

Lennart I Rönnqvist
Styrelseledamot

Monica Brink
Styrelseledamot

Peter Angelin
Styrelseledamot

Susanne Häggberg Sahlgaard
Styrelseledamot

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

Mikael Thorell
Revisor

ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.04.2026 10:02

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.04.2026 16:04

DOCUMENT ID:
HkWGg19M3Wg

ENVELOPE ID:
ByMgk5f2-x-HkWGg19M3Wg

DOCUMENT NAME:
Brf Polstjärnan 5, 769621-8622 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:
632d194ad6cde545913da53a64e37ccbbded0440d56b9f755427639aaaf5a39247e9332fe032672b84a36ecb50ff5ab28b186b50cbdfbab4cf26f53c57724db1

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. **PETER ANGELIN**	**Signed**	**07.04.2026 16:14**	**eID**	**Swedish BankID**
Peter.angelin274@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 16:05	Low	IP: 90.230.39.81
2. **ROBERT SICKELDAL**	**Signed**	**07.04.2026 16:18**	**eID**	**Swedish BankID**
robert.sickeldal@brfpolstjarnan.se	Authenticated	07.04.2026 16:16	Low	IP: 217.215.211.59
3. **MONICA BRINK**	**Signed**	**07.04.2026 16:21**	**eID**	**Swedish BankID**
monica.brink1@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 16:20	Low	IP: 217.215.213.198
4. **LENNART I RÖNNQVIST**	**Signed**	**07.04.2026 16:56**	**eID**	**Swedish BankID**
lennart.ronnqvist@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 16:53	Low	IP: 81.234.228.193
5. **ANDREAS JONSSON**	**Signed**	**07.04.2026 17:01**	**eID**	**Swedish BankID**
adezj@live.se	Authenticated	07.04.2026 16:59	Low	IP: 213.67.135.169
6. **Dan Stefan Johansson**	**Signed**	**07.04.2026 17:02**	**eID**	**Swedish BankID**
dan.johansson@brfpolstjarnan.se	Authenticated	07.04.2026 17:00	Low	IP: 213.67.46.135
7. **SUSANNE HÄGGBERG SAHLGAARD**	**Signed**	**07.04.2026 17:22**	**eID**	**Swedish BankID**
susanne.sahlgaard@brfpolstjarnan.se	Authenticated	07.04.2026 17:20	Low	IP: 185.220.231.118
8. **Mikael Thorell**	**Signed**	**08.04.2026 10:02**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael@trirev.se	Authenticated	08.04.2026 10:00	Low	IP: 90.232.54.88

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

Attachments

No attachments related to this document

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 5, org.nr 769621-8622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan 5 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter 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 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

Mina 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:

BJgfxJqMhZx-rJgGgJ5f2ZI

- 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 Polstjärnan 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

BJgfxJqMhZx-rJgGgJ5f2ZI

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

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

BJgfxJqMhZx-rJgGgJ5f2ZI

SEALED BY Verified BJGFXJQMHZX-RJGGGJ5F2ZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.04.2026 10:03

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.04.2026 16:04

DOCUMENT ID:
rJgGgJ5f2Zl

ENVELOPE ID:
BJgfxJqMhZx-rJgGgJ5f2Zl

DOCUMENT NAME:
Revisionsbera?ttelse - Till fo?reningssta?mman i Bostad sra?ttsfo?reningen Polstja?rnan 5, org.nr 769621-8622.pdf
3 pages

SHA-512:
f1a4de9c212e24de58c726faae20753042302e8e21501218a9afcb4c6a06554b9eb83124e42ce11e752449d8ca8d203a43c36b730b60d33038d1dcfbc7f58778

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	08.04.2026 10:03	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	08.04.2026 10:02	Low	IP: 90.232.54.88

* 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

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