

# Årsredovisning 2023

Brf Polstjärnan 5

769621-8622



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Polstjärnan 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSBACKA POLSTJÄRNAN 5	2012	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 5850 kvm.

Totalytan definieras som alla debiteringsbara ytor.

### Styrelsens sammansättning

Robert Sickeldal	Ordförande
Andreas Jonsson	Styrelseledamot
Johansson, Dan	Styrelseledamot
Lennart Rönnqvist	Styrelseledamot
Monica Brink	Styrelseledamot
Susanne Häggberg Sahlgaard	Styrelseledamot

### Valberedning

Björn Lund

Ingvar Karlsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisor

Mikael Thorell           Auktoriserad Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Förutom det löpande underhållsarbetet för Brf Polstjärnan 5 så har det inte utförts något planerat underhåll.

## Planerade underhåll

**2024** ● Löpande underhåll samt uppgradering av hissarnas nödtelefoner som nämns nedan i Not 19, Väsentliga händelser efter räkenskapsåret. Målning av trapphusen som enligt underhållsplanen skall göras under 2024 bedöms som icke nödvändigt ännu och skjuts därmed på framtiden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omläggning av ett lån genomfördes i juni 2023. I samband med det flyttades lånet från Handelsbanken till SBAB och bands på tre år till en ränta på 4,01%. Det gjordes också en extraamortering på drygt 700 000kr. Villkorsändringsdatum är 2026-05-19.

Givet ökade kostnader och höjda räntor gjordes ingen avgiftsfri månad.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har uppdragit åt Söderberg & Partners att genomföra en upphandling av försäkringarna, detta för att konkurrensutsätta nuvarande leverantör, Länsförsäkringar Halland. Söderberg & Partners insats är kostnadsfri. Eventuell förändring kommer att träda i kraft efter brytdatum 31 augusti 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 067 180	3 937 825	3 485 104	3 522 576
Resultat efter fin. poster	-489 227	-251 679	-177 420	-199 471
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	3 289 000	2 984 608	2 639 622	2 639 622
Taxeringsvärde	136 000 000	136 000 000	115 000 000	115 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	697	656	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	97,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 657	5 852	6 143	6 221
Skuldsättning per kvm	5 657	5 852	6 143	6 221
Sparande per kvm	159	213	216	202
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	66	23	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	60	62	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	39	39
Energikostnad per kvm	200	158	124	116
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,39	1,02	1,08
Räntekänslighet	8,12	8,92	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 493 201 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Uppllysning vid förlust

Generellt har inflationen påverkat kostnadsutvecklingen, i vissa fall med ökning på uppemot 20%. Detta, sammantaget med höjda räntor, slår på föreningens likviditet, trenden där är nedåtgående. I det korta perspektivet bedömer inte styrelsen att läget är akut, men sannolikt kommer en mindre avgiftshöjning att behöva göras under året för att över tid skapa tillräcklig marginal.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	128 700 000	-	-	128 700 000
Upplåtelseavgifter	28 844 400	-	-	28 844 400
Fond, yttre underhåll	2 984 608	-	304 392	3 289 000
Balanserat resultat	-3 556 151	-251 679	-304 392	-4 112 223
Årets resultat	-251 679	251 679	-489 227	-489 227
<b>Eget kapital</b>	<b>156 721 177</b>	<b>0</b>	<b>-489 227</b>	<b>156 231 950</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 112 223
Årets resultat	-489 227
<b>Totalt</b>	<b>-4 601 450</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	407 211
Balanseras i ny räkning	-5 008 661
	<b>-4 601 450</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 067 180	3 937 825
Övriga rörelseintäkter	3	8 861	5 107
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 076 041</b>	<b>3 942 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 101 793	-2 031 834
Övriga externa kostnader	9	-185 736	-178 685
Personalkostnader	10	-125 889	-102 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 418 952	-1 396 657
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 832 370</b>	<b>-3 709 455</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>243 671</b>	<b>233 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 315	1 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-750 213	-486 898
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-732 898</b>	<b>-485 156</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-489 227</b>	<b>-251 679</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-489 227</b>	<b>-251 679</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	188 756 475	190 137 207
Maskiner och inventarier	13	328 105	366 325
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>189 084 580</b>	<b>190 503 532</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>189 084 580</b>	<b>190 503 532</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 848	8 560
Övriga fordringar	14	26 941	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	179 620	208 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 409</b>	<b>216 643</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		775 454	1 003 193
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>775 454</b>	<b>1 003 193</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>999 863</b>	<b>1 219 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>190 084 443</b>	<b>191 723 368</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		157 544 400	157 544 400
Fond för yttre underhåll		3 289 000	2 984 608
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 833 400</b>	<b>160 529 008</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 112 223	-3 556 151
Årets resultat		-489 227	-251 679
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 601 450</b>	<b>-3 807 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>156 231 950</b>	<b>156 721 177</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	20 675 750	23 069 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 675 750</b>	<b>23 069 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 418 350	11 164 550
Leverantörsskulder		292 920	254 327
Övriga kortfristiga skulder		1 190	1 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	464 283	513 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 176 743</b>	<b>11 933 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>190 084 443</b>	<b>191 723 368</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>243 671</b>	<b>233 477</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 418 952	1 396 657
	<b>1 662 623</b>	<b>1 630 134</b>
Erhållen ränta	17 315	1 742
Erlagd ränta	-750 245	-486 929
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>929 693</b>	<b>1 144 947</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 770	-49 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 112	81 334
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>911 811</b>	<b>1 176 485</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-382 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-382 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	10 197 503	0
Amortering av lån	-11 337 053	-1 705 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 139 550</b>	<b>-1 705 700</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-227 739</b>	<b>-911 465</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 003 193</b>	<b>1 914 658</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>775 454</b>	<b>1 003 193</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Polstjärnan 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Byggnad	125 år
Maskiner och inventarier	10 år

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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 580 752	3 580 752
Hysesintäkter, p-platser	6 731	6 476
Övriga intäkter	23 200	23 102
Vatten	163 209	165 431
El	293 288	162 064
<b>Summa</b>	<b>4 067 180</b>	<b>3 937 825</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-5	-8
Elprisstöd	-6	0
Övriga intäkter	8 272	5 115
Övriga rörelseintäkter	600	0
<b>Summa</b>	<b>8 861</b>	<b>5 107</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	327 863	362 457
Besiktning och service	86 066	84 190
Städning	1 991	0
Trädgårdsarbete	21 373	1 984
Övrigt	9 722	27 213
Snöskottning	29 600	36 989
<b>Summa</b>	<b>476 615</b>	<b>512 833</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	1 654	0
Övriga gemensamma utrymmen	4 375	0
Ventilation	20 935	10 996
El	3 438	20 632
Kabel-tv/bredband	0	1 988
Tak	0	30 981
Fönster	14 000	0
<b>Summa</b>	<b>44 402</b>	<b>64 597</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Soprum/miljöanläggning	0	100 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	535 876	388 965
Uppvärmning	435 296	351 950
Vatten	200 903	183 991
Sophämtning	124 098	114 593
<b>Summa</b>	<b>1 296 173</b>	<b>1 039 499</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 806	73 225
Självrisker	0	24 150
Bredband/Kabeltv	209 797	217 530
<b>Summa</b>	<b>284 603</b>	<b>314 905</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 023	10 518
Övriga förvaltningskostnader	47 017	38 998
Juridiska kostnader	6 125	0
Revisionsarvoden	21 495	26 853
Ekonomisk förvaltning	106 076	102 316
<b>Summa</b>	<b>185 736</b>	<b>178 685</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 801	84 476
Sociala avgifter	25 088	17 803
<b>Summa</b>	<b>125 889</b>	<b>102 279</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	750 200	486 263
Övriga räntekostnader	13	635
<b>Summa</b>	<b>750 213</b>	<b>486 898</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	202 814 400	202 814 400
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>202 814 400</b>	<b>202 814 400</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 677 193	-11 296 461
Årets avskrivning	-1 380 732	-1 380 732
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 057 925</b>	<b>-12 677 193</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>188 756 475</b>	<b>190 137 207</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 222 742</i>	<i>30 222 742</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	107 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
<b>Summa</b>	<b>136 000 000</b>	<b>136 000 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	382 250	0
Inköp	0	382 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>382 250</b>	<b>382 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 925	0
Avskrivningar	-38 220	-15 925
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-54 145</b>	<b>-15 925</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>328 105</b>	<b>366 325</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 941	6
<b>Summa</b>	<b>26 941</b>	<b>6</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 636	130 744
Försäkringspremier	50 468	49 570
Förvaltning	28 516	27 763
<b>Summa</b>	<b>179 620</b>	<b>208 077</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	1,06 %	12 116 450	12 268 350
Stadshypotek	2023-06-01	0,86 %		10 860 750
Stadshypotek	2027-06-01	3,13 %	10 952 650	11 104 550
SBAB	2026-05-19	4,01 %	10 025 000	
<b>Summa</b>			<b>33 094 100</b>	<b>34 233 650</b>
Varav kortfristig del			12 418 350	11 164 550

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 825 100 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	50 966	94 106
Uppvärmning	86 411	92 801
Utgiftsräntor	2 497	2 529
Förutbetalda avgifter/hyror	301 409	300 584
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
<b>Summa</b>	<b>464 283</b>	<b>513 020</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 570 000	45 570 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har valt att acceptera en offert från KONE gällande uppgradering av hissarnas nödtelefoner till 3G/4G. Detta är nödvändigt eftersom 2G-nätet kommer att stängas ned, och utan fungerande nödtelefoner kommer hissarna inte att kunna användas. Kostnad ca 10000 kr per hus. Utöver det kommer vi att se över behov/innehåll gällande serviceavtalet för hissarna.



## Underskrifter

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

Kungsbacka

---

Andreas Jonsson  
Styrelseledamot

---

Dan Johansson  
Styrelseledamot

---

Lennart Rönnqvist  
Styrelseledamot

---

Monica Brink  
Styrelseledamot

---

Robert Sickeldal  
Ordförande

---

Susanne Häggberg Sahlgård  
Styrelseledamot

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

---

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2024 16:07

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 19:12

DOCUMENT ID:

Sk-fg1zdW0

ENVELOPE ID:

SJe-lkMu-A-Sk-fg1zdW0

DOCUMENT NAME:

Brf Polstjärnan 5, 769621-8622 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT SICKELDAL robert.sickeldal@brfpolstjarnan.se	Signed Authenticated	25.04.2024 19:20 25.04.2024 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/16) IP: 78.73.91.194
2. MONICA BRINK monica.brink1@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:25 25.04.2024 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/02) IP: 213.67.152.23
3. LENNART I RÖNNQVIST lennart.ronnqvist@brfpolstjarnan.se	Signed Authenticated	25.04.2024 19:32 25.04.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/11/22) IP: 213.67.135.181
4. SUSANNE HÄGGBERG SAHLGAARD susanne.sahlgaard@brfpolstjarnan.se	Signed Authenticated	26.04.2024 11:29 26.04.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/25) IP: 212.105.90.205
5. ANDREAS JONSSON adezj@live.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:24 26.04.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/06) IP: 193.203.12.134
6. Dan Stefan Johansson dan.johansson@rsgbg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 15:12 26.04.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/12) IP: 82.209.151.14
7. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	27.04.2024 16:07 27.04.2024 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 90.232.206.134

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

## Custom events

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

---

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 Brf Polstjärnan 5, org.nr 769621-8622

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Polstjärnan 5 för år 2023.

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 2023 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, 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 fel, 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

## Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)

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.

---

**Revisionsaktiebolaget Trirev**

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  ByZlkMuWA-r1Mg1fdZ0

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)

## 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 Brf Polstjärnan 5 för år 2023 samt av förslaget till behandling 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.

### 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  ByZlkMuWA-r1Mg1fdZ0

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2024 16:09

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 19:12

DOCUMENT ID:

r1Mg1fdZ0

ENVELOPE ID:

ByZlkMuWA-r1Mg1fdZ0

DOCUMENT NAME:

Rev ber Polstja?rnan 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	27.04.2024 16:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	27.04.2024 16:09	Low	IP: 90.232.206.134

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