BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 330 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 858 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	**Energikostnad** 226 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 846 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Polstjärnan i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL

Sparande
330 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL

Skuldsättning
858 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 1 %	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.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 226 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
12 Årsavgift 846 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Polstjärnan i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1377 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Polstjärnan 12	1945-12-17	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31

Antal	Benämning	Total yta m^2
5	lokaler (hyresrätt)	355
8	förråd	0
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 643
79	p-platser	0
4	garageplatser	48
Totalt 222 objekt		**8 046**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 57 st 2 rok, 51 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Malin Edenskär	Ordförande	2024-05-17	
Ulf Karlsson	Ledamot	2024-05-17	
Gunilla Funke	Ledamot	2007-04-24	
Anette Gustafsson	Ledamot	2020-06-11	2025-06-02
Stefan Öhman	Ledamot	2025-06-02	
Luis Zevallos	Ledamot	2014-04-23	2026-01-14
Magnus Hägerås	Ledamot	2025-06-02	
Emil Nordén	Ledamot	2023-05-25	2025-06-02
Pethra Andersson Ramstedt	Ledamot	2025-06-02	
Emma Olsson	HSB Ledamot	2022-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Edenskär och Pethra Andersson Ramstedt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Karlsson, Gunilla Funke och Malin Edenskär.

Revisorer har varit: Caroline Alsterfors med Stefan Alsterfors som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Bergqvist (sammankallande) och Kristina Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningstämma har varit: Malin Edenskär med Gunilla Funke som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i juni.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 900 000 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1980	Fasadrenovering
1988	Helrenovering
2008	Markarbete
2023	Installation av 24 laddplatser
2022-pågående	Byte avloppsrör

Under året har systematiskt brandskyddsarbete utförts. Arbetet med avloppsstammarna förväntas bli klart under 2026 till en uppskattad kostnad av 2 miljoner.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen planerar på att följa föreningens underhållsplan efter behov. Styrelsen kommer besikta föreningens balkonger under 2026.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 28 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

Styrelsen har inte deltagit under några av HSB anordnade utbildningar under 2025 utan avser att göra det 2026. Styrelseledamöter har däremot gått kurs om systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Styrelsen har deltagit på ordförandeträff och ägarträffar arrangerade av HSB.

Styrelsen skickar ut infoblad en gång i kvartalet till medlemmarna, samt löpande information på föreningens Facebook- och hemsida.
Under året har föreningen anordnat fikaträffar, kräftskiva, resning av julgran samt en träff med förtroendevalda och trapphusvärdar.

Föreningen har en egen hemsida: https://www.hsb.se/malardalarna/brf/polstjarnan/

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	330	326	326	346	361
Skuldsättning, kr/kvm	858	882	913	938	1 210
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	903	929	955	981	1 266
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	226	223	226	213	203
Årsavgifter, kr/kvm	846	829	805	789	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	866	866	839	809	809
Nettoomsättning, tkr	7 100	6 935	6 711	6 474	6 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 356	1 216	458	1 589	1 461
Soliditet, %	70	69	66	65	59

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	142 047	0	0	142 047
Underhållsfond, kr	6 794 570	0	54 000	6 848 570
S:a bundet eget kapital, kr	**6 936 617**	**0**	**54 000**	**6 990 617**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 423 823	1 215 658	-54 000	12 585 481
Årets resultat, kr	1 215 658	-1 215 658	1 355 918	1 355 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**12 639 481**	**0**	**1 301 918**	**13 941 399**
S:a eget kapital, kr	**19 576 098**	**0**	**1 355 918**	**20 932 016**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 364 000 kr samt ianspråktagande skett med 310 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 639 481
Årets resultat, kr	1 355 918
Reservation till underhållsfond, kr	-364 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	310 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**13 941 399**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**13 941 399**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 099 817	6 935 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115	35 442
Summa Rörelseintäkter		**7 099 932**	**6 970 612**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 239 996	-4 326 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 169	-160 264
Personalkostnader	Not 6	-138 404	-204 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-991 279	-991 279
Summa Rörelsekostnader		**-5 601 848**	**-5 682 000**
Rörelseresultat		**1 498 085**	**1 288 612**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 869	49 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-161 035	-122 912
Summa Finansiella poster		**-142 166**	**-72 954**
Resultat efter finansiella poster		**1 355 918**	**1 215 658**
Resultat före skatt		**1 355 918**	**1 215 658**
Årets resultat		**1 355 918**	**1 215 658**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 739 764	24 731 044
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	26 196	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**23 765 960**	**24 731 044**
Summa Anläggningstillgångar		**23 765 960**	**24 731 044**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 653	5 373
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 191 703	3 358 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		368 389	311 932
Summa Kortfristiga fordringar		**3 566 745**	**3 675 407**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**2 500 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 753	18 170
Summa Kassa och bank		**9 753**	**18 170**
Summa Omsättningstillgångar		**6 076 497**	**3 693 577**
Summa Tillgångar		**29 842 457**	**28 424 620**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 047	142 047
Fond för yttre underhåll		6 848 570	6 794 570
Summa Bundet eget kapital		**6 990 617**	**6 936 617**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 585 481	11 423 823
Årets resultat		1 355 918	1 215 658
Summa Fritt eget kapital		**13 941 399**	**12 639 481**
Summa Eget kapital		**20 932 017**	**19 576 098**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 000 000	3 900 000
Summa Långfristiga skulder		**3 000 000**	**3 900 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 200 000
Leverantörsskulder		603 625	247 630
Skatteskulder		13 742	20 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	568 744	653 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	824 330	826 912
Summa Kortfristiga skulder		**5 910 441**	**4 948 522**
Summa Skulder		**8 910 441**	**8 848 522**
Summa Eget kapital och skulder		**29 842 457**	**28 424 620**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 498 085	1 288 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	991 279	991 279
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**991 279**	**991 279**
Erhållen ränta	14 445	49 958
Erlagd ränta	-153 085	-122 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 350 724**	**2 206 937**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 062	27 109
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	253 969	-324 566
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**193 907**	**-297 457**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 544 631**	**1 909 480**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 196	-942 394
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-26 196**	**-942 394**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**2 318 435**	**767 086**
Likvida medel vid årets början	**3 207 392**	**2 440 306**
Likvida medel vid årets slut	**5 525 827**	**3 207 392**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	0-83 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 465 768	6 339 048
	Hyror lokaler	328 645	320 509
	Hyror garage och parkeringsplatser	227 945	225 240
	Hyror förbrukningsbaserad	39 628	16 064
	Övriga primära intäkter	68 892	66 359
	Summa Bruttoomsättning	**7 130 878**	**6 967 220**
	Hyresbortfall	-460	-1 450
	Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
	Summa	**-31 060**	**-32 050**
	Summa Nettoomsättning	**7 099 817**	**6 935 170**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	16 750
	Övriga sekundära intäkter	115	18 692
	Summa Övriga rörelseintäkter	**115**	**35 442**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-834 834	-731 522
	Snö och halk-bekämpning	-33 215	-96 157
	Reparationer	-128 488	-321 238
	Planerat underhåll	-310 000	-363 624
	Försäkringsskador	-91 660	-70 430
	El	-305 623	-285 209
	Uppvärmning	-1 205 892	-1 204 376
	Vatten	-283 433	-301 639
	Sophämtning	-259 717	-234 114
	Fastighetsförsäkring	-269 743	-215 214
	Kabel-TV och bredband	-272 860	-272 828
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 154	-228 720
	Övriga driftkostnader	-5 376	-1 294
	Summa Driftskostnader	**-4 239 996**	**-4 326 363**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 850	-9 488
	Administrationskostnader	-64 366	-45 063
	Extern revision	-16 875	-15 375
	Medlemsavgifter	-39 500	-39 500
	Föreningsverksamhet	-40 075	-42 515
	Övriga förvaltningskostnader	-48 502	-8 323
	Summa Övriga externa kostnader	**-232 169**	**-160 264**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-84 209	-97 865
	Revisionsarvode	-3 811	0
	Övriga arvoden	-22 142	-69 727
	Sociala avgifter	-28 242	-35 301
	Övriga personalkostnader	0	-1 200
	Summa Personalkostnader	**-138 404**	**-204 093**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-742 691	-742 691
	Avskrivning på markanläggning	-248 589	-248 589
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-991 279**	**-991 279**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 430	47 765
	Ränteintäkter placeringar	4 424	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 015	2 193
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**18 869**	**49 958**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-161 035	-121 945
	Övriga räntekostnader	0	-967
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-161 035**	**-122 912**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 286 183	38 317 669
	Ingående anskaffningsvärde mark	190 736	190 736
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 562 415	4 562 415
	Årets investeringar	0	3 968 514
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**47 039 334**	**47 039 334**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-22 308 290	-21 317 015
	Årets avskrivningar	-991 279	-991 275
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-23 299 570**	**-22 308 290**
	Utgående redovisat värde	**23 739 764**	**24 731 044**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 505 000	1 603 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	688 000	731 000
Summa	**136 193 000**	**138 334 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	37 115 709	37 115 709
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**37 115 709**	**37 115 709**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	3 026 125
	Årets investeringar	26 196	942 389
	Omklassificering till byggnad	0	-3 968 514
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**26 196**	**0**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 016 075	3 189 222
	Övriga fordringar	175 628	168 880
	Summa Övriga fordringar	**3 191 703**	**3 358 102**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 2	9 753	18 170
	Summa Kassa och bank	**9 753**	**18 170**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,81%	2026-01-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2026-12-30	1 400 000	200 000
Stadshypotek AB	2,72%	2028-04-30	3 000 000	0
			6 900 000	**200 000**

Långfristig del	3 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 900 000
Kortfristig del	3 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	9 907	6 836
	Källskatt	0	87 052
	Inre fond	466 962	448 167
	Övriga kortfristiga skulder	91 875	111 522
	Summa Övriga skulder	**568 744**	**653 576**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	599 666	611 335
	Upplupna räntekostnader	16 975	9 025
	Övriga upplupna kostnader	207 689	206 552
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**824 330**	**826 912**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-22.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Polstjärnan i Örebro, org.nr. 775000–1377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Polstjärnan i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Polstjärnan i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Alsterfors
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Polstjärnan i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Edenskär
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:08:22

Emma Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:10:30

Pethra Ramstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:08:55

Gunilla Funke
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:56:34

Stefan Öhman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:14:26

Ulf Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:09:51

Magnus Hägerås
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:40:23

Caroline Alsterfors Nolér
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:37:38

Theodor Lönnman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:34:09

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Polstjärnan i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Alsterfors Nolér
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:36:27

Theodor Lönnman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:33:40

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.