



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordstjärnan

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORDSTJÄRNAN 55	1960	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 510 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 510 kvm.

Styrelsens sammansättning

Svetlana Ristevska	Ordförande
Per Klarberg	Ledamot
Carl Edwin Maximilian Vall	Ledamot
Ingela Pettersson	Ledamot
Jesper Denker	Ledamot
Johan Magnus Göran Dahlman	Suppleant

Valberedning

Emma Larsson
Viveka Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2019 som sträcker sig till 2048. Föreningens totala underhållsbehovet är 29 266 450kr, det ger en avsättning om 975 548kr/år.

Utförda historiska underhåll

- 2004 ● Omläggning av tak
- 2007 ● Reparation av tak - Båda husen
Spolning av stammar
Ny gaspanna
- 2009 ● Byte av torktumlare - Båda husen
Rörstambyte - Relining
Renovering av tvättstugor - Båda husen
Byte av tvättmaskiner - Båda husen
Termostater till element - Alla lägenheter
- 2013 ● Fiberkablar dragna - Båda husen
Spolning av stammar - Båda husen
- 2014 ● Målning av enstaka tak i trapphus - Norregatan 26 A, C
Total renovering av en balkong - Norregatan 26
Rensnings av stuprör - Båda husen
Målning av källarfönster - Båda husen
- 2015 ● Avfuktare till tvättstuga - Båda husen
spolning av stammar - båda husen
Drenering - Norregatan 26A
- 2016 ● BALKONGER
Dranering - Båda husen
Renovering av balkonger - Båda husen
- 2016-2017 ● Omläggning av takpapp - Norregatan 26
- 2019 ● Byte till säkerhetsdörrar - Båda husen
Energideklaration
- 2020 ● Tegelomfogning 100% - Båda husen
Ventilationer till alla sovrum - Båda husen

- 2020** ● Belysning fasa - Båda husen
Skorsten takplåt omläggning - Båda husen
Omfogning av skorsten - Båda husen
- 2022** ● Fräsning och spolning - Båda husen
Takfönster - Båda husen
Takomläggning - Båda husen
- 2023** ● Fjärrvärme installerad för båda husen
- 2024** ● Radonmätning utfört av Radonanalys GJAB i båda husen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Övergång från SBC till Riksbyggen. Detta för att få ett bättre samarbete med den ekonomiska förvaltningen och den omställning som kommer att ske från K2 till K3.

Övriga uppgifter

I bokslutsarbetet och i förberedelserna inför K3 har det upptäckts att föreningen felaktigt skrivit av sin mark. Denna avskrivning har återförts vilket har gett en positiv resultatpåverkan med 117 813 kr. I årets resultat ingår således en resultathöjande post som inte beror på föreningens löpande verksamhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 569 343	2 559 979	2 562 144	2 315 059
Resultat efter fin. poster	-85 048	511 992	-77 373	-3 934 551
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	2 566 906	1 591 358	975 548	1 951 096
Taxeringsvärde	33 349 000	34 536 000	34 536 000	34 536 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	978	980	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	92,9	91,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 946	7 061	7 191	7 321
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 943	7 061	7 191	7 321
Sparande / kvm totalyta, kr	340	301	210	20
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	162	42	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	91	324	432
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	60	44	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	329	313	410	498
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	2,27	2,26	1,88
Räntekänslighet (%)	7,07	7,22	7,34	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 redovisar ett negativt resultat för året. Resultatet påverkas delvis av planenliga avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde. Efter återläggning av avskrivningarna redovisar föreningen ett positivt resultat.

Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling löpande och kan vid behov vidta åtgärder för att förbättra resultat och likviditet, såsom kostnadsöversyn, avgiftsjusteringar eller annan finansiering.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	205 100	-	-	205 100
Fond, yttre underhåll	1 591 358	-	975 548	2 566 906
Balanserat resultat	-17 738 423	511 992	-975 548	-18 201 979
Årets resultat	511 992	-511 992	-85 048	-85 048
Eget kapital	-15 429 973	0	1 745 295	-15 515 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 226 431
Årets resultat	-85 048
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-975 548
Totalt	-18 287 027
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	708 184
Balanseras i ny räkning	-17 578 843

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 569 343	2 559 979
Övriga rörelseintäkter	3	83 640	83 470
Summa rörelseintäkter		2 652 983	2 643 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 870 841	-1 155 458
Övriga externa kostnader	9	-112 343	-113 780
Personalkostnader	10	-245 137	-222 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 165	-244 080
Summa rörelsekostnader		-2 341 486	-1 736 056
RÖRELSERESULTAT		311 498	907 393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 917	9 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399 463	-405 220
Summa finansiella poster		-396 546	-395 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 048	511 992
ÅRETS RESULTAT		-85 048	511 992

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 524 108	1 637 272
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 524 108	1 637 272
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 524 108	1 637 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	16 650
Övriga fordringar	14	499 330	755 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 589	24 327
Summa kortfristiga fordringar		547 919	796 789
Kassa och bank			
Kassa och bank		431 971	293 694
Summa kassa och bank		431 971	293 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		979 891	1 090 483
SUMMA TILLGÅNGAR		2 503 998	2 727 756

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 100	205 100
Fond för yttre underhåll		2 566 906	1 591 358
Summa bundet eget kapital		2 772 006	1 796 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 201 979	-17 738 423
Årets resultat		-85 048	511 992
Summa fritt eget kapital		-18 287 027	-17 226 431
SUMMA EGET KAPITAL		-15 515 021	-15 429 973
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 296 785	17 397 000
Summa långfristiga skulder		11 296 785	17 397 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 129 500	326 000
Leverantörsskulder		156 786	81 305
Övriga kortfristiga skulder		5 910	5 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	430 038	348 116
Summa kortfristiga skulder		6 722 234	760 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 503 998	2 727 756

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	311 498	907 393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	113 165	244 080
	424 663	1 151 473
Erhållen ränta	2 917	9 819
Erlagd ränta	-399 497	-405 270
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 082	756 022
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 172	-24 396
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	158 040	-326 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 950	404 627
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-296 715	-326 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-296 715	-326 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-121 765	78 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 018 625	939 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	896 861	1 018 625

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordstjärnan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,50 - 5,00 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 164 644	2 161 112
Balkongavgift	194 400	194 000
Hysesintäkter garage	87 150	86 700
Hysesintäkter p-plats	12 900	10 800
Bredband	100 800	100 600
Elintäkter rörliga	0	-4 577
Påminnelseavgift	-60	0
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	4 410	8 598
Administrativ avgift	2 156	1 029
Öres- och kronutjämning	3	-2
Summa	2 569 343	2 559 979

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	83 640	83 470
Summa	83 640	83 470

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	4 393	0
Brandskydd	1 504	3 749
Myndighetstillsyn	0	9 600
Gårdkostnader	2 242	0
Sophantering	2 760	1 200
Förbrukningsmaterial	6 121	1 011
Summa	17 020	15 560

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	36 359	20 946
Sophantering/återvinning	0	1 200
Dörrar och lås/porttele	3 314	3 033
VVS	3 755	19 163
Vattenskada	0	12 047
Summa	43 428	56 389

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	38 750	0
Tvättstuga	40 625	0
VVS	80 036	0
Tak	548 773	0
Summa	708 184	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	91 661	407 068
Uppvärmning	551 451	162 435
Gas	0	66 365
Vatten	182 043	150 515
Sophämtning/renhållning	48 372	54 362
Summa	873 527	840 745

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 984	62 107
Kabel-TV	11 652	0
Bredband	112 148	108 837
Fastighetsskatt	75 898	71 820
Summa	228 682	242 764

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 098	1 349
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	27 813	26 500
Föreningskostnader	3 586	3 171
Förvaltningsarvode enl avtal	55 673	53 304
Överlåtelsekostnad	8 232	14 042
Pantsättningskostnad	4 410	2 580
Korttidsinventarier	0	1 099
Administration	5 871	4 397
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 660	0
Summa	112 343	113 780

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	53 500
Lön - fastighetsskötare	5 030	5 030
Lön - lokalvård	48 000	48 000
Övriga arvoden	84 000	72 000
Arbetsgivaravgifter	49 307	44 209
Summa	245 137	222 739

Föreningen har haft en anställd

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	398 997	405 220
Dröjsmålsränta	116	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	100	0
Övriga finansiella kostnader	250	0
Summa	399 463	405 220

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 628 806	8 628 806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 628 806	8 628 806
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 991 534	-6 747 454
Årets avskrivning	-230 977	-244 080
Återföring mark	117 813	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 104 698	-6 991 534
Utgående restvärde enligt plan	1 524 108	1 637 272
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>154 000</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 549 000	22 536 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	12 000 000
Summa	33 349 000	34 536 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 781	166 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	166 781	166 781
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-166 781	-166 781
Utgående ackumulerad avskrivning	-166 781	-166 781
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	468	2 337
Skattefordringar	24 466	28 544
Övriga kortfristiga fordringar	9 507	0
Transaktionskonto	431 417	427 360
Borgo räntekonto	33 472	297 571
Summa	499 330	755 812

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 090	5 660
Förutbet försäkr premier	14 491	0
Förutbet kabel-TV	7 768	0
Förutbet bredband	21 240	21 240
Upplupna intäkter	0	-2 573
Summa	48 589	24 327

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-11-25	3,86 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-06-17	1,53 %	5 949 500	6 095 500
Swedbank	2027-02-25	2,13 %	7 976 785	8 127 500
Summa			17 426 285	17 723 000
Varav kortfristig del			6 129 500	326 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 796 285 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	78
Uppl kostn el	7 682	5 934
Uppl kostnad Värme	70 445	56 639
Uppl kostn räntor	14 570	14 604
Uppl kostn löner	60 000	0
Uppl kostnad arvoden	45 000	39 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	12 254
Förutbet hyror/avgifter	0	219 607
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	199 350	0
Summa	430 038	348 116

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 656 000	18 656 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-11.

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

Trelleborg

Svetlana Ristevska
Ordförande

Carl Edwin Maximilian Vall
Ledamot

Ingela Pettersson
Ledamot

Jesper Denker
Ledamot

Per Klarberg
Ledamot

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

Ernst & Young
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.06.2026 10:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.06.2026 11:48

DOCUMENT ID:

HkSPVWuZzx

ENVELOPE ID:

SkNPNbd-Gg-HkSPVWuZzx

DOCUMENT NAME:

Brf Nordstjärnan, 747000-0758 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

cfef49ce9c3ee55c5496fe6959e26d6d1de52f44618c454
c9924538bcad62aadb492bf6b051f1c6627aad1d0fbdc8
74f5386b52f3ad222378f3cf3e6706ea981

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. SVETLANA RISTEVSKA sr@conrab.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 11:55 11.06.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.24.162
2. Per-Olof Sigfrid Klarberg per.klarberg@icloud.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 13:27 11.06.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.56.66
3. JOHAN JESPER DENKER holmqvist.jesper1@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 15:28 11.06.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.127.10
4. Carl Edwin Maximilian Val I edwin.vall@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 07:53 12.06.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.173.165
5. INGELA PETTERSSON ingela.pe56@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 08:13 12.06.2026 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.58.206
6. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 10:20 15.06.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.13

* 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