



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Polarhunden



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polarhunden med säte i Örebro org.nr. 769629-8210 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grönlandshunden 1	2017-01-01	2017

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3768
60	p-platser	0
<b>Totalt 124 objekt</b>		<b>3768</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 45 st 2 rok, 14 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Aronsson	Ordförande	2021-12-17
Sven-Erik Röckner	Ledamot	2021-12-17
Lena Forsén	Ledamot	2021-12-17
Karin Rehn	Ledamot	2021-12-17
Sara Berglund	Ledamot	2021-12-17
Mattias Elovsson	Ledamot	2021-12-17
Carl Eriksson	Ledamot	2021-12-17
Karin Löf	Suppleant	2021-12-17



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Erik Röckner, Sara Berglund och Magnus Aronsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Magnus Aronsson, Sara Berglund, Mattias Elovsson, Carl Eriksson, Lena Forsén, Karin Rehn och Sven-Erik Röckner.

Revisorer har varit: Åsa Axell hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Joakim Öhrman (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-18 för beslut om antagande av nya stadgar. På extrastämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%,  
fr.o.m. 2023-07-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens alla 3 lån omsätts under 2024.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-25.

Ekonomiskförvaltning fastighetsskötsel samt lokalvård förvaltas av HSB Mälardlarana. Föreningen har tv och bredband genom Telia.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Laddstolpar 2 st
2022	Laddstolpar 2 st
2023	Laddstolpar 2 st

Under året har ytterligare 2 laddstolpar installerats, där 4 bilar kan ladda.

Tätning mellan balkonger har utförts under 2022-2023. Eftersom tätningen ej blev bra har föreningen stått för kostnaden samt har leverantören gjort vissa åtgärder utan att ha debiterat för det.

Föreningen har bytt ut våra modem och routrar från telia. I och med det förnyat vårt avtal och ökat hastighet.

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Under året har föreningen haft en träff med grillning och fika samt en informationskväll gällande avgiftshöjningar.

Föreningen planerar för en grilllunch en lördag under 2024.

Föreningens e-postadress [brf.polarhunden@outlook.com](mailto:brf.polarhunden@outlook.com)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	114	163	182	128	40
Skuldsättning, kr/kvm	13 180	13 201	13 228	13 249	13 263
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 180	13 201	13 228	13 249	13 263
Räntekänslighet, %	16	19	20	20	21
Energikostnad, kr/kvm	190	167	164	160	187
Årsavgifter, kr/kvm	877	738	729	696	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	95	89
Totala intäkter, kr/kvm	929	788	770	731	701
Nettoomsättning, tkr	3 501	2 970	2 899	2 753	2 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-740	-479	-394	-627	-934
Soliditet, %	60	60	60	60	60

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

#### Uppllysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Det som har påverkat resultatet är föreningens avskrivningsplan för fastigheten. Underskottet beror även på höga räntekostnader. Styrelsen har höjt årsavgiften under 2023 samt inför 2024 för att kompensera de ökade räntekostnaderna. Underskottet påverkar inte kassaflödet.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	79 370 000	0	0	79 370 000
Underhållsfond, kr	1 443 698	0	366 000	1 809 698
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>80 813 698</b>	<b>0</b>	<b>366 000</b>	<b>81 179 698</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 906 366	-479 351	-366 000	-5 751 717
Årets resultat, kr	-479 351	479 351	-739 791	-739 791
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 385 717</b>	<b>0</b>	<b>-1 105 791</b>	<b>-6 491 508</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>75 427 981</b>	<b>0</b>	<b>-739 791</b>	<b>74 688 190</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 000 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	-5 385 717
Årets resultat, kr	-739 791
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 491 508</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 491 508</b>
------------------------------------	-------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 500 826	2 970 652
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 500 826</b>	<b>2 970 652</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 819 663	-1 515 712
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 239	-26 281
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-27 056	-62 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 085 059	-1 083 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 954 017</b>	<b>-2 688 795</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>546 809</b>	<b>281 856</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	62 567	6 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 349 167	-767 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 286 600</b>	<b>-761 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-739 791</b>	<b>-479 351</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 <u>122 032 203</u>	<u>123 105 233</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>122 032 203</u>	<u>123 105 233</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b><u>122 032 203</u></b>	<b><u>123 105 233</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 10 0	505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11 2 846 239	2 505 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>88 744</u>	<u>84 822</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>2 934 983</u>	<u>2 590 440</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 12 <u>14 060</u>	<u>10 379</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b><u>2 949 044</u></b>	<b><u>2 600 819</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>124 981 246</u></b>	<b><u>125 706 052</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 370 000	79 370 000
Fond för yttre underhåll		1 809 698	1 443 698
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>81 179 698</u>	<u>80 813 698</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 751 717	-4 906 366
Årets resultat		-739 791	-479 351
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-6 491 508</u>	<u>-5 385 717</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>74 688 190</u></b>	<b><u>75 427 981</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	23 933 906
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>23 933 906</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	49 661 279	25 808 489
Leverantörsskulder		102 504	86 149
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 988	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	524 285	449 527
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>50 293 056</u>	<u>26 344 165</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>50 293 056</u></b>	<b><u>50 278 071</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>124 981 246</u></b>	<b><u>125 706 052</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-739 791	-479 351
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 085 059	1 083 856
Inkomstskatt	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>345 268</u>	<u>604 505</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 001	30 770
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	96 101	-10 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>443 371</u>	<u>624 290</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	-12 029	-12 029
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-12 029</u>	<u>-12 029</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-81 116	-100 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-81 116</u>	<u>-100 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>350 226</b>	<b>512 261</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 469 915</b>	<b>1 957 653</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 820 141</b>	<b>2 469 915</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Laddstolpar	10

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, ingår värme, tv och bredband	3 102 492	2 578 824
Hyror	200 350	155 000
Övriga avgifter	207 320	214 950
Övriga intäkter	11 614	31 888
Bruttoomsättning	<u>3 521 776</u>	<u>2 980 662</u>
Hysesbortfall	<u>-20 950</u>	<u>-10 010</u>
	<b>3 500 826</b>	<b>2 970 652</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	324 517	293 136
Reparationer	189 217	34 806
El	326 975	293 564
Uppvärmning	302 933	254 498
Vatten	86 328	81 438
Sophämtning	174 526	184 525
Övriga avgifter	223 439	216 416
Förvaltningskostnader	107 729	147 079
Planerat underhåll	84 000	10 250
	<u>1 819 663</u>	<u>1 515 712</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Hyra lokal och parkering	1 250	350
Porto och bankavgifter	2 312	5 423
Juridiska avgifter	162	376
Revisionskostnad	15 875	17 125
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 020	2 720
Övriga kostnader	1 620	287
	<u>22 239</u>	<u>26 281</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	21 350	48 300
Sociala kostnader	5 706	14 646
	<u>27 056</u>	<u>62 946</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 076 999	1 076 999
Markanläggningar	8 060	6 857
	<u>1 085 059</u>	<u>1 083 856</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	61 961	5 941
Ränteintäkter skattekonto	595	27
Övriga finansiella intäkter	11	140
	<u>62 567</u>	<u>6 107</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 348 194	765 989
Övriga finansiella kostnader	973	1 326
	<u>1 349 167</u>	<u>767 315</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	108 001 158	108 001 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 001 158	108 001 158
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 686 226	-4 609 227
Årets avskrivningar	-1 076 999	-1 076 999
Utgående avskrivningar	-6 763 226	-5 686 226
<b>Bokfört värde</b>	<b>101 237 932</b>	<b>102 314 931</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 730 000	20 730 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 730 000	20 730 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>20 730 000</b>	<b>20 730 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>121 967 932</b>	<b>123 044 931</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	68 573	56 544
Årets investeringar	12 029	12 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 602	68 573
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 271	-1 414
Årets avskrivningar	-8 060	-6 857
Utgående avskrivningar	-16 331	-8 271
<b>Bokfört värde</b>	<b>64 271</b>	<b>60 302</b>
<b>Summa byggnader, mark och markanläggningar</b>	<b>122 032 203</b>	<b>123 105 233</b>
Taxeringsvärde för Grönlandshund 1 i Örebro. Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder hyreshus	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000
Mark - bostäder hyreshus	20 600 000	20 600 000
	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde totalt	100 600 000	100 600 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 10 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	505		
		<b>0</b>	<b>505</b>		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		34 144	27 534		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 806 080	2 459 536		
Övriga fordringar		6 015	18 044		
		<b>2 846 239</b>	<b>2 505 113</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		14 060	10 379		
		<b>14 060</b>	<b>10 379</b>		
<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter				
	Insatser				
	Underh.- fond				
	Balanserat resultat		Årets resultat		
Belopp vid årets ingång		79 370 000	1 443 698		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-4 906 366		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-479 351		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			479 351		
Årets resultat			-84 000		
			84 000		
			450 000		
			-450 000		
<b>Belopp vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>79 370 000</b>		
		<b>1 809 698</b>	<b>-5 751 717</b>		
			<b>-739 791</b>		
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758280953	2,49%	2024-06-17	23 971 674	37 768
Nordea Hypotek AB	39758343793	4,55%	2024-06-24	23 707 710	78 116
Nordea Hypotek AB	39758357581	4,56%	2024-07-11	1 981 895	3 000
				49 661 279	118 884
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					49 066 859
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				50 000 000	50 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				118 884	118 884
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				49 542 395	25 689 605
				<b>49 661 279</b>	<b>25 808 489</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Fond för inre underhåll				0	0
Övriga kortfristiga skulder				4 988	0
				<b>4 988</b>	<b>0</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				347 716	289 600
Upplupna räntekostnader				76 758	41 626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				99 811	118 301
				<b>524 285</b>	<b>449 527</b>

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31**

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Magnus Aronsson Carl Eriksson Sven-Erik Röckner

Karin Rehn Lena Forsén Mattias Elovsson

Sara Berglund

Revisionsberättelse har digitalt signeras av

Åsa Axell

BoRevision AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Polarhunden, org.nr. 769629–8210

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Polarhunden för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 andra informationen 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. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga 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 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Polarhunden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Polarhunden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ARONSSON MAGNUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 19:08:58



**SVEN-ERIK RÖCKNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:51:51



**KARIN REHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:45:51



**LENA FORSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:08:32



**MATTIAS ELOVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:28:53



**SARA BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:31:16



**ERIKSSON CARL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:41:07



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:50:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

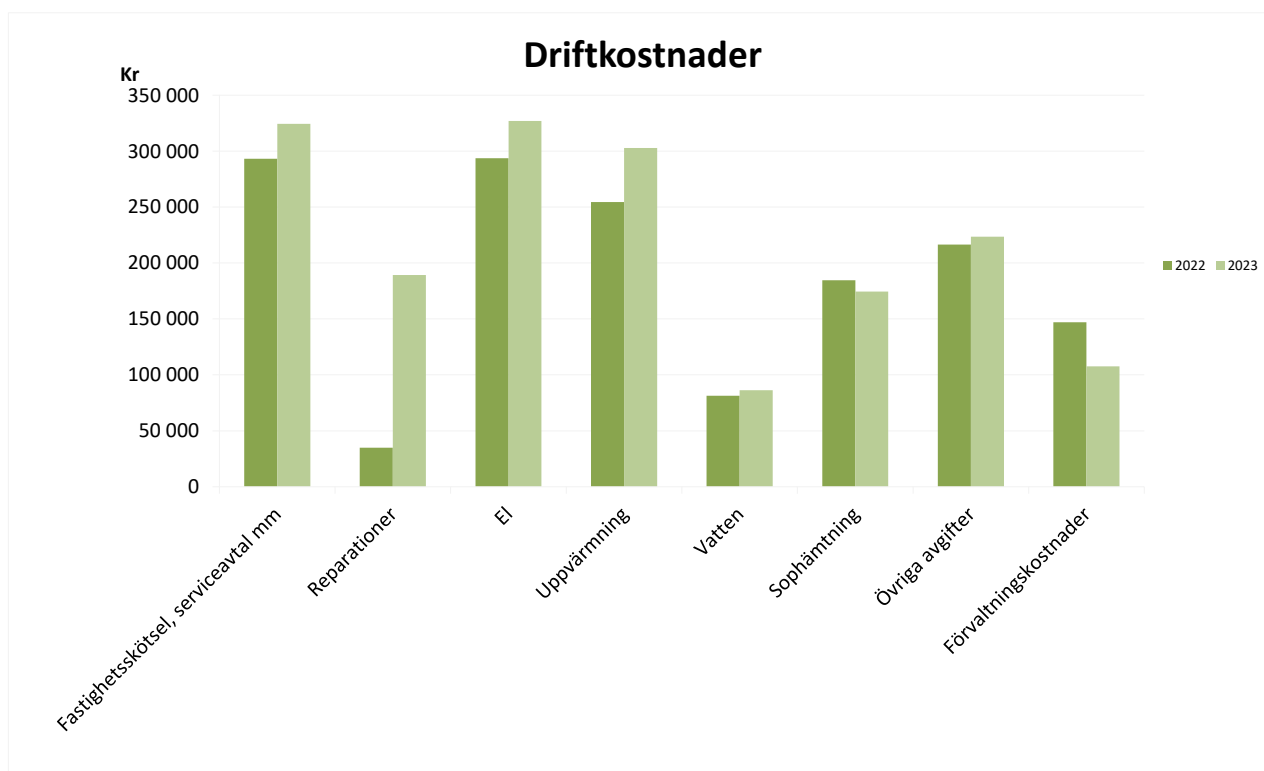
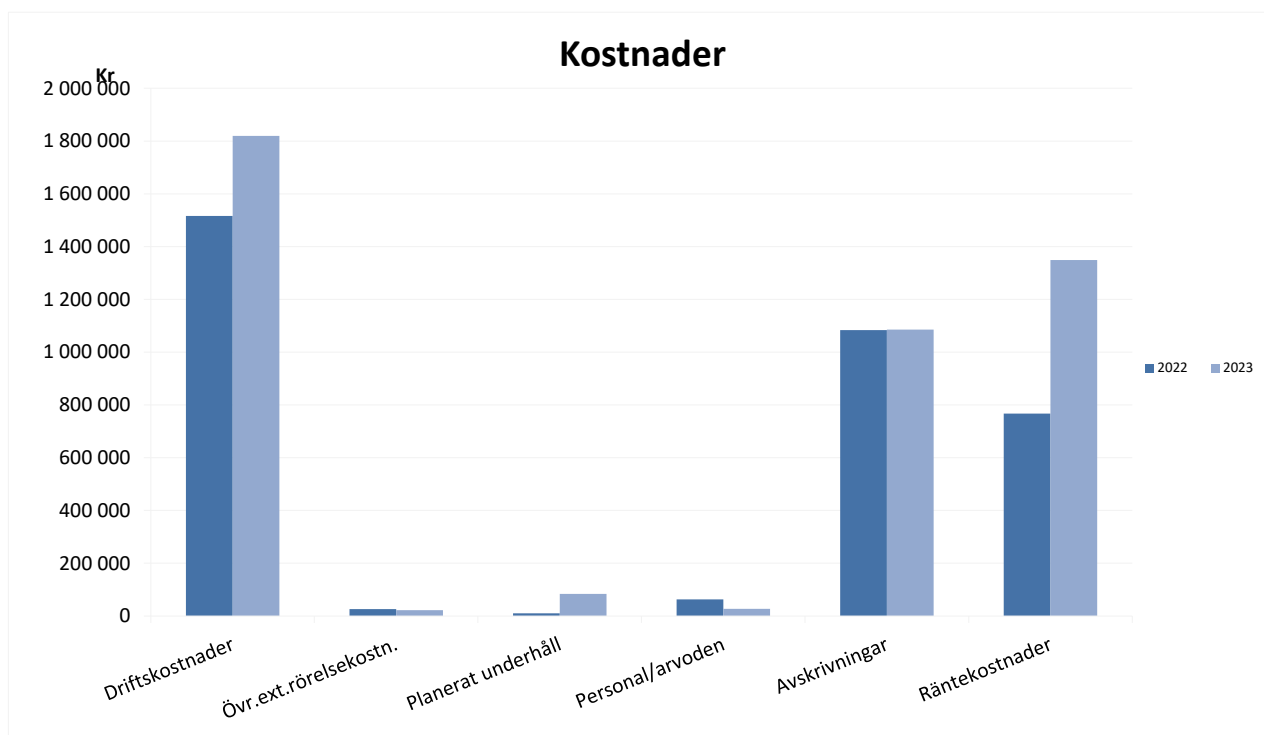
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Polarhunden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:52:01







**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Bostadsrättsföreningen Polarhunden i Örebro



114  
KR/KVM  
SPARANDE



13180  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



16%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



190  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



877  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 114 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 13180 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  16%	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.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  190 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 877 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 årsavgiften 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.

# 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 stadgama 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

Stadgama 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. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten 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 star något i årsredovisningen.