



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Polarhunden i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polarhunden i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769629-8210 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018-11-21.

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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3768
60	p-platser	0
4	gästparkeringar	0
Totalt 128 objekt		3768

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Aronsson	Ordförande
Sven-Erik Röckner	Ledamot
Lena Forsén	Ledamot
Karin Rehn	Ledamot
Sara Berglund	Ledamot
Mattias Elovsson	Ledamot
Carl Eriksson	Ledamot
Karin Löf	Suppleant
Adela Björn	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Forsén, Karin Rehn, Mattias Elovsson, Carl Eriksson, Karin Löf och Adela Björn.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Magnus Aronsson, Sara Berglund.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Åsa Axell BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Liljeholt vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27 på Adolfsbergsgården. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad. Även hyran för parkeringsplatserna är höjt med 50 kr per plats.

Styrelsen kommer se över eventuell avgiftshöjning under 2023 beroende på lånet som omsätts 2023-06-21.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-01.

I årsskiftet 2021/2022 har föreningen bytt förvaltare till HSB.

Boende har haft möjligheten att glasa in sina balkonger under året för egen bekostnad. 10 st balkonger glasades in.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Laddstolpar 2 st
2022	Laddstolpar 2 st

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

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

Styrelsen kommer utreda möjligheten för solceller på taket.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Styrelsen har under året skickat ut information om inglasning av balkonger och även lagt ut information på HSB portalen.

Föreningen har haft en gemensamhetsdag i form av korvgrillning.

Styrelsen vill bara tacka alla som bor i föreningen och som skapar en trevlig stämning. Styrelsen hoppas på att vi får till minst en träff under 2023. Och att rådande världsläget förbättras.

Styrelsens e-postadress Brfpolarunden@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	172	182	128	40	47
Skuldsättning, kr/kvm	13 201	13 228	12 700	13 263	13 264
Räntekänslighet, %	19	20	20	21	23
Energikostnad, kr/kvm	167	164	160	187	179
Driftskostnad, kr/kvm	402	387	421	387	0
Årsavgifter, kr/kvm	684	667	660	621	578
Totala intäkter, kr/kvm	788	770	731	701	670
Nettoomsättning, tkr	2 970	2 899	2 753	2 642	2 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	-479	-394	-627	-934	-899
Soliditet, %	60	60	60	60	60

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	79 370 000	0	0	79 370 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 003 948	0	439 750	1 443 698
S:a bundet eget kapital, kr	80 373 948	0	439 750	80 813 698
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 073 080	-393 536	-439 750	-4 906 366
Årets resultat, kr	-393 536	393 536	-479 351	-479 351
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 466 616	0	-919 101	-5 385 717
S:a eget kapital, kr	75 907 332	0	-479 351	75 427 981

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 250 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	-4 466 616
Årets resultat, kr	-479 351
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 385 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 385 717

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

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 970 652	2 899 477
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 424
Summa rörelseintäkter		2 970 652	2 901 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 515 712	-1 457 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 281	-21 564
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-62 946	-51 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 083 856	-1 078 413
Summa rörelsekostnader		-2 688 795	-2 609 004
Rörelseresultat		281 856	292 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 107	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-767 315	-686 432
Summa finansiella poster		-761 208	-686 432
Årets resultat		-479 351	-393 536

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 <u>123 105 233</u>	<u>124 177 060</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>123 105 233</u>	<u>124 177 060</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>123 105 233</u>	<u>124 177 060</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11 505	37 803
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 2 505 113	221 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>84 822</u>	<u>95 624</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>2 590 440</u>	<u>354 448</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13 <u>10 379</u>	<u>1 764 880</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 600 819</u>	<u>2 119 328</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>125 706 052</u>	<u>126 296 388</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	79 370 000	79 370 000
Fond för yttre underhåll	1 443 698	1 003 948
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>80 813 698</u>	<u>80 373 948</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 906 366	-4 073 080
Årets resultat	-479 351	-393 536
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-5 385 717</u>	<u>-4 466 616</u>
Summa eget kapital	<u>75 427 981</u>	<u>75 907 332</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>23 933 906</u>	<u>23 784 731</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	86 149	102 261
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	27 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	416 778
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>26 344 165</u>	<u>26 604 325</u>
Summa skulder	<u>50 278 071</u>	<u>50 389 056</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>125 706 052</u>	<u>126 296 388</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-479 351	-393 536
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 083 856</u>	<u>1 078 413</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	604 505	684 878
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 770	-32 577
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-10 985</u>	<u>-8 140</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	624 290	644 161
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>-12 029</u>	<u>-56 544</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 029	-56 544
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-100 000</u>	<u>-81 116</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-81 116
Årets kassaflöde	512 261	506 501
Likvida medel vid årets början	1 957 653	1 451 151
Likvida medel vid årets slut	2 469 915	1 957 653

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 2023 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 578 824	2 513 502
Hyror	155 000	165 110
Övriga avgifter	214 950	232 191
Övriga intäkter	31 888	4 274
Bruttoomsättning	<u>2 980 662</u>	<u>2 915 077</u>
Hysesbortfall	<u>-10 010</u>	<u>-15 600</u>
	2 970 652	2 899 477
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar/intäkter	<u>0</u>	<u>2 424</u>
	0	2 424
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	293 136	263 667
Reparationer	34 806	23 427
El	293 564	249 925
Uppvärmning	254 498	271 322
Vatten	81 438	97 244
Sophämtning	184 525	104 010
Övriga avgifter	216 416	217 668
Förvaltningskostnader	147 079	229 785
Planerat underhåll	10 250	0
	<u>1 515 712</u>	<u>1 457 049</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	350	0
Porto och bankavgifter	5 423	7 675
Juridiska avgifter	376	1 638
Revisionskostnad	17 125	12 250
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 720	0
Övriga kostnader	287	0
	<u>26 281</u>	<u>21 564</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 300	40 600
Sociala kostnader	14 646	11 378
	<u>62 946</u>	<u>51 978</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 076 999	1 076 999
Markanläggningar	6 857	1 414
	<u>1 083 856</u>	<u>1 078 413</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	5 941	0
Ränteintäkter skattekonto	27	0
Övriga finansiella intäkter	140	0
	<u>6 107</u>	<u>0</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	765 989	683 060
Räntekostnad skattekonto	0	3 372
Övriga finansiella kostnader	1 326	0
	<u>767 315</u>	<u>686 432</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	108 001 158	108 001 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 001 158	108 001 158
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 609 227	-3 532 228
Årets avskrivningar	-1 076 999	-1 076 999
Utgående avskrivningar	-5 686 226	-4 609 227
Bokfört värde	102 314 931	103 391 930
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 730 000	20 730 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 730 000	20 730 000
Bokfört värde	20 730 000	20 730 000
Summa byggnader och mark	123 044 931	124 121 930
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	56 544	0
Årets investeringar	12 029	56 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 573	56 544
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 414	0
Årets avskrivningar	-6 857	-1 414
Utgående avskrivningar	-8 271	-1 414
Bokfört värde	60 302	55 130
Summa byggnader, mark och markanläggningar	123 105 233	124 177 060
Taxeringsvärde för Grönlandshund 1 i Örebro. Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder hyreshus	80 000 000	64 000 000
	80 000 000	64 000 000
Mark - bostäder hyreshus	20 600 000	19 600 000
	20 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde totalt	100 600 000	83 600 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		505	37 803		
		505	37 803		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		27 534	11 708		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 459 536	192 773		
Övriga fordringar		18 044	16 540		
		2 505 113	221 021		
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto		10 379	1 764 880		
		10 379	1 764 880		
Not 14 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter		Årets resultat		
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat		
Belopp vid årets ingång	79 370 000	1 003 948	-4 073 080		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-393 536		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-10 250	10 250		
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		450 000	-450 000		
Årets resultat			-479 351		
Belopp vid årets slut	0	79 370 000	1 443 698		
			-4 906 366		
			-479 351		
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
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	39758280155	2,19%	2023-01-11	1 984 895	3 000
Nordea Hypotek AB	39788979211	0,92%	2023-06-21	23 785 826	78 116
				49 742 395	118 884
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				23 933 906	
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					49 147 975
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				50 000 000	50 000 000
Summa ställda säkerheter				50 000 000	50 000 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				118 884	119 979
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				25 689 605	25 937 685
				25 808 489	26 057 664
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	11 379
Källskatt				0	12 180
Övriga kortfristiga skulder				0	4 063
				0	27 622
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				289 600	192 773
Upplupna räntekostnader				41 626	114 323
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				118 301	109 682
				449 527	416 778

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Sven-Erik Röckner

.....
Magnus Aronsson

.....
Carl Eriksson

.....
Sara Berglund

.....
Karin Rehn

.....
Lena Forsén

.....
Mattias Elovsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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 2022 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 försummelser 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 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Polarhunden i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARONSSON MAGNUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:17:11



SVEN-ERIK RÖCKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 07:11:51



KARIN REHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 09:05:54



LENA FORSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 06:51:37



MATTIAS ELOVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:37:07



SARA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 06:33:18



ERIKSSON CARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 10:00:33



ÅSA KATARINA CRONVALL AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 08:59:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

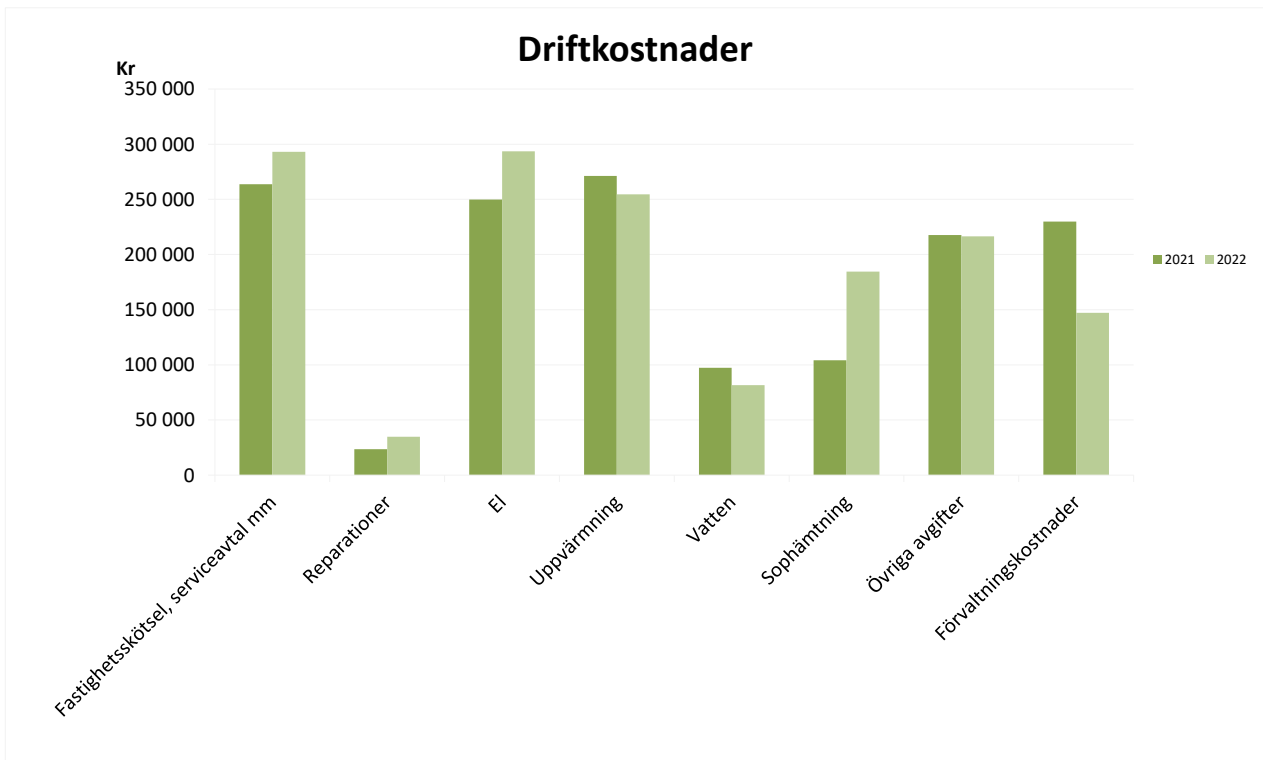
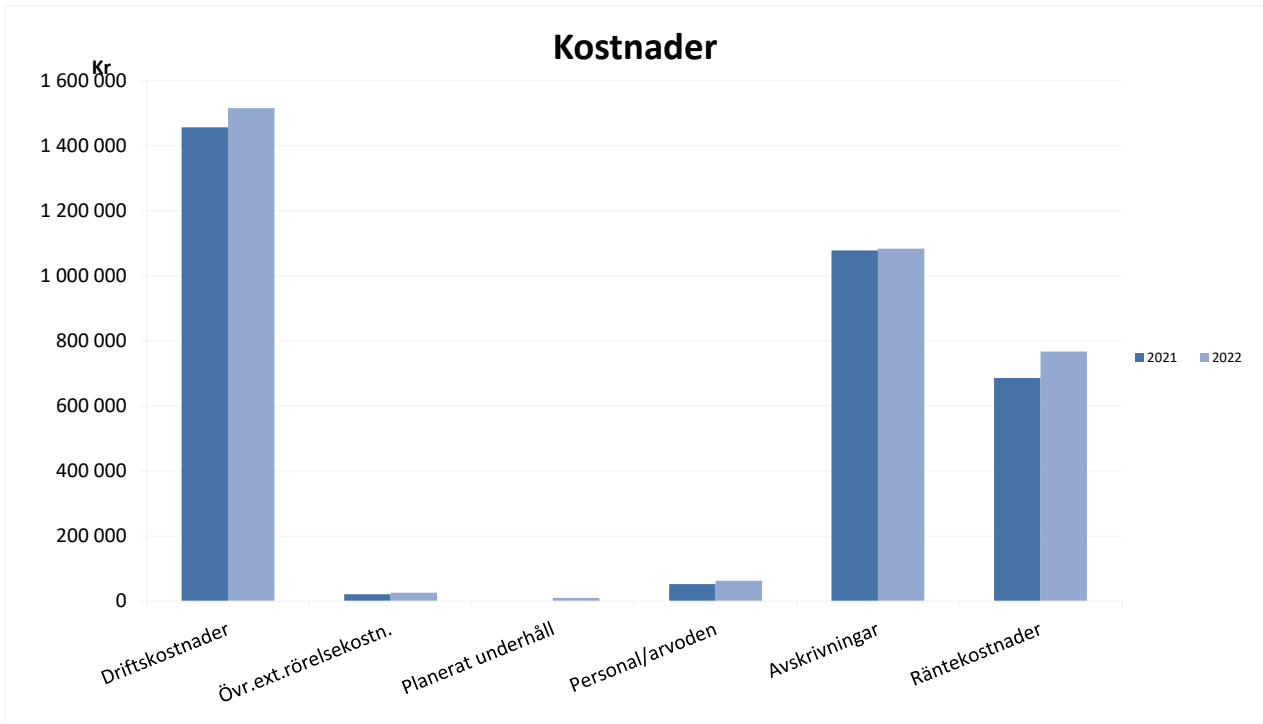
Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Polarhunden i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA KATARINA CRONVALL AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 09:01:04







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Polarhunden i Örebro



163
KR/KVM
SPARANDE



13201
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



19%
RÄNTEKÄNSLIGHET



167
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



684
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 163 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
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 13201 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
	Räntekänslighet 19%	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 %
	Energikostnad 167 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.
	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
	Årsavgift 684 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.