



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Polishuset



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Polishuset med säte i Trosa org.nr. 769611-1512 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trosa kommun med adress Borgargatan 5 och Viktoriagatan 20 A-C:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Handlanden 15	2004-12-29	1987

#### 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.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	229
8	garageplatser	0
22	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 247
<b>Totalt 63 objekt</b>		<b>2 476</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rum och kök
- 2 st 1.5 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 3 st 2.5 rum och kök
- 14 st 3 rum och kök
- 2 st 3.5 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ronney Nyberg	Ordförande	2022-05-15
Harriet Skotte	Ledamot	2023-06-04
Kristina Gustafsson	Ledamot	2022-05-15
Åsa Helsing	Ledamot	2023-06-04
Kristina Lindström	Suppleant	2023-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronney Nyberg, Kristina Gustafsson och Kristina Lindström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Harriet Skotte och Ronney Nyberg.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Ola Trané hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ulla Bergman (ordförande) och Suzanne Wikland-Söderström, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-14.

Påbörjad åtgärd av golvet på loftgången plan 2 i B huset.

Ytbehandling av alla tak samt utbyte av trasiga takpannor.

Alla elmätare i fastigheten är utbytta av Vattenfall.

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

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2011	Renovering loftgångar
2014	Ombyggnad lokaler till lägenheter
2016	Ommålning av garagepanel och portar
2016	Ommålning och delvis utbyte av fasader
2017	HP laptop
2017	Renovering av uthyrningslokal därav begagnad spis, diskbänk, fläkt, kylskåp
2017	Trofix rensning av ogräs och ny markduk/grus under balkonger
2017	Utsmyckning till krukor gård och entré
2017	Träplank till uteplats på gården
2017	Sekatör med teleskopskaft
2017	Ny gräsklippare
2018	Kran till tvättstuga
2018	Kontakter utebelysning
2018	Rep av trimmer
2018	Trappstege
2018	Nytt Hobbyrum till medlemmarna
2018	Lövblås
2019	Tvättmaskin
2019	Loftgångar
2020	Indragning av varmvatten i verkstad
2020	OVK besiktning med åtgärder
2020	Värmeväxlare för varmvatten
2020	Byte av cirkulationspump, termisk blandningsventil
2020	Byte av kopparrör p g a läckage
2020	Asfaltering av parkering och gård
2021	Omläggning av plattor till loftgång
2022	Målning och rostskyddsbehandling av samtliga bärande stolpar på fastigheten
2023	Ytbehandling av våra tak samt bytt ut trasiga takpannor. Omläggning av loftgång plan 2 i B huset.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtalstyp</b>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Trappstädning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Statkraft Värme AB	Fjärrvärme
IF	Fastighetsförsäkringar
Telia	Fibernät
M Boije AB	Vinterunderhåll
Anticimex	Hussvampsförsäkring



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	83	277	168	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 681	3 694	4 302	4 488	4 488
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 056	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	195	157	176	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	696	696	663	663	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	798	764	712	742	727
Nettoomsättning, tkr	1 868	1 885	1 755	1 832	1 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	-223	276	149	-385	106
Soliditet, %	60	61	57	56	57

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

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.

#### Årets förlust:

Föreningen redovisar en förlust på i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på ökade driftskostnader samt ökade kostnader för räntor på lån. Som framgår av kassaflödesanalysen så är föreningens kassaflöde för året positivt. Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. En förändring av årsavgiften finns också registrerad per 2024-01-01 med +3%. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## 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	13 431 128	0	0	13 431 128
Underhållsfond, kr	600 798	0	576 804	1 177 602
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 031 926</b>	<b>0</b>	<b>576 804</b>	<b>14 608 730</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	597 696	275 910	-576 804	296 802
Årets resultat, kr	275 910	-275 910	-222 912	-222 912
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>873 606</b>	<b>0</b>	<b>-799 716</b>	<b>73 890</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 905 532</b>	<b>0</b>	<b>-222 912</b>	<b>14 682 620</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 785 000 kr samt ianspråktagande skett med 208 196 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	873 606
Årets resultat, kr	-222 912
Reservation till underhållsfond, kr	-785 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	208 196
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>73 890</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>73 890</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	1	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 867 572	1 884 559
Övriga rörelseintäkter	3	109 299	102
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 976 871</b>	<b>1 884 661</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 373 283	-1 000 677
Övriga externa kostnader	5	-127 087	-100 349
Personalkostnader och arvoden	6	-166 383	-160 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 916	-220 916
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 887 669</b>	<b>-1 481 993</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>89 202</b>	<b>402 668</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 734	7 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 849	-133 843
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 115</b>	<b>-126 758</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-222 913</b>	<b>275 910</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-222 913</b>	<b>275 910</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	21 491 664	21 712 580
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 491 664</b>	<b>21 712 580</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 491 664</b>	<b>21 712 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	875 890	1 208 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	167 905	76 586
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 043 795</b>	<b>1 285 364</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	1 917 955	428 405
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 917 955</b>	<b>428 405</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 961 750</b>	<b>2 713 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 453 414</b>	<b>24 426 349</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 431 128	13 431 128
Fond för yttre underhåll		1 177 602	600 798
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 608 730</b>	<b>14 031 926</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		296 802	597 696
Årets resultat		-222 912	275 910
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>73 890</b>	<b>873 606</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 682 620</b>	<b>14 905 532</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	9 113 915	9 113 915
Leverantörsskulder		49 702	38 964
Aktuella skatteskulder		3 530	1 430
Övriga skulder	15	2 413	2 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	601 234	364 095
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 770 794</b>	<b>9 520 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 453 414</b>	<b>24 426 349</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-222 913	275 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		220 916	220 916
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 997</b>	<b>496 826</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 469	-19 975
Förändring av leverantörsskulder		10 738	-39 677
Förändring av kortfristiga skulder		239 240	36 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>156 512</b>	<b>473 946</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		0	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>156 512</b>	<b>-1 026 054</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 637 172	3 663 226
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 793 684</b>	<b>2 637 172</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 386 303 kronor.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 564 788	1 564 788
Hyrer	304 893	326 511
Hysesbortfall	-11 562	-9 624
Övriga intäkter	9 453	2 986
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 867 572</b>	<b>1 884 661</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Ersättning från försäkringsbolag	90 626	0
Elstöd	18 673	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>109 299</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 386	7 904
Löpande underhåll	263 770	130 716
Underhåll enligt plan	208 196	186 694
Elavgifter	74 349	29 288
Uppvärmningsavgifter	296 466	254 422
Vatten och avlopp	112 620	103 193
Sophämtning	75 626	41 698
Försäkringar	58 165	44 017
Kabel-TV/bredband	84 976	72 527
Fastighetsskötsel	116 649	68 990
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	60 070	57 970
Övriga kostnader	16 009	3 259
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 373 282</b>	<b>1 000 678</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	15 750	13 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	53 932	51 152
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	5 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	1 600
Konsultarvoden	28 625	17 063
Bankkostnader	1 550	1 875
Möteskostnader	365	2 252
Fritidsverksamhet	2 950	3 812
Överlåtelseavgift	6 353	0
Pantförskrivningsavgift	1 575	2 407
Representation, avdragsgill	1 000	0
Kreditupplysning	439	0
Kontorsmaterial och trycksaker	3 329	1 515
Övriga externa kostnader	5 420	4 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>127 088</b>	<b>100 226</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	70 000	71 999
Övriga arvoden	72 000	72 000
Kostnadsersättningar	509	1 056
Sociala avgifter	21 474	11 076
Övriga personalkostnader	2 400	3 920
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>166 383</b>	<b>160 051</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1987.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 777 912	21 777 912
Ingående anskaffningsvärde mark	3 232 400	3 232 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 010 312</b>	<b>25 010 312</b>
Ingående avskrivningar	-3 297 732	-3 076 816
Årets avskrivningar	-220 916	-220 916
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 518 648</b>	<b>-3 297 732</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 491 664</b>	<b>21 712 580</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	885 000	885 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	355 000	355 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 640 000</b>	<b>25 640 000</b>

Fastighetsbeteckning: Handlanden 15

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	87 215	87 215
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 215</b>	<b>87 215</b>
Ingående avskrivningar	-87 215	-87 215
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 215</b>	<b>-87 215</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	161	11
Avräkningskonto HSB	875 729	1 208 767
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>875 890</b>	<b>1 208 778</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 905	76 586
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>167 905</b>	<b>76 586</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	1 917 955	428 405
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 917 955</b>	<b>428 405</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>%</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Stadshypotek	5,15	2024-01-30	4 057 000	4 057 000
Stadshypotek	5,15	2024-02-02	5 056 915	5 056 915
			<b>9 113 915</b>	<b>9 113 915</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 113 915	-9 113 915
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-0	-0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank				
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 113 915	

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uttagna fastighetsinteckningar	15 098 000	15 098 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 098 000</b>	<b>15 098 000</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	9 113 915	9 113 915
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>9 113 915</b>	<b>9 113 915</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 800	1 800
Lagstadgade sociala avgifter	613	613
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 413</b>	<b>2 413</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	70 000	70 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 850	7 147
Upplupna räntekostnader	76 781	22 072
Förutbetalda hyror och avgifter	128 165	168 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 439	96 498
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>601 235</b>	<b>364 095</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Polishuset i Trosa med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Ronney Nyberg

Harriet Skotte

Åsa Helsing

Kristina Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polishuset, org.nr. 769611-1512

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polishuset 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.

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.

#### 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 Bostadsrättsföreningen Polishuset 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**RONNEY NYBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:10:36



**HARRIET SKOTTE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:54:47



**ÅSA HELSING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:53:50



**KRISTINA GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:38:04



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:45:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:47:58



# 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.