

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Polarräven 2

769637-3294

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polarräven 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person såväl som juridisk person som förvärvar eller övertar bostadsrätt i föreningens hus, efter styrelsens godkännande.

Totalt antal lägenheter i föreningen uppgår till 11 st varav 11 st är upplåtna som bostadsrätter.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Andreas Alaniemi

Patric Dahlberg

Siv Lundberg

Lena Forsgren

Styrelsesuppleanter

Emelie Fredriksson

Ordinarie revisorer

Helena Åström

Valberedning

Matilda Granström

Valda t.o.m. årsstämman

2023

2023

2023

2023

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Umeå Polarräven 2 med tillträde 24 mars 2020.

Underhåll

Under 2022 har snörasskydd monterats på den äldre byggnaden. Även tvättstugan har rustats upp med nya torktumlare och en fläktkonvektor har monterats in.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
11	Lägenheter	522 kvm
0	Lokaler	0 kvm

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Argos Revision AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Polarräven 2 har under året sålt en lägenhet och därmed är samtliga lägenheter i bostadsrättsföreningen upplåtna som bostadsrätter.

Medlemsinformation

Under året har två överlåtelser skett. Antalet medlemmar i föreningen är oförändrat jämfört med föregående år och uppgår till 15 medlemmar, varav två är juridiska personer som äger två av bostadsrätterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	445	480	352
Resultat efter finansiella poster	-125	-258	5
Soliditet (%)	70,5	69,6	69,9
Årsavgift kr/kvm	746	812	606
Belåning kr/kvm	11 099	11 228	11 356

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 067 500		20 880	-16 146	-258 022	13 814 212
Ökning av insatskapital	750 000	16 000				766 000
Fond för yttre underhåll			20 880	-20 880		0
Disposition av föregående års resultat:				-258 022	258 022	0
Årets resultat					-125 336	-125 336
Belopp vid årets utgång	14 817 500	16 000	41 760	-295 048	-125 336	14 454 876

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-295 048
årets förlust	-125 336
	-420 384

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	20 880
i ny räkning överföres	-441 264
	-420 384

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

h

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	444 873	479 901
Övriga intäkter		1 209	5 899
		446 082	485 800
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-237 036	-419 612
Övriga kostnader	4	-61 366	-67 844
Personalkostnader	5	-31 277	-31 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 719	-138 525
		-468 398	-657 061
Rörelseresultat		-22 316	-171 261
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 020	-86 761
		-103 020	-86 761
Resultat efter finansiella poster		-125 336	-258 022
Resultat före skatt		-125 336	-258 022
Årets resultat		-125 336	-258 022

h

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 603 338	19 741 863
Inventarier, verktyg och installationer	8	82 348	0
		19 685 686	19 741 863
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		19 685 686	19 741 863
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 440	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 160	4 667
		9 600	4 667
<i>Kassa och bank</i>		800 075	102 342
Summa omsättningstillgångar		809 675	107 009
SUMMA TILLGÅNGAR		20 495 361	19 848 872

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 833 500	14 067 500
Fond för yttre underhåll		41 760	20 880
		14 875 260	14 088 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-295 048	-16 146
Årets resultat		-125 336	-258 022
		-420 384	-274 168
Summa eget kapital		14 454 876	13 814 212
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		5 726 700	5 793 900
Summa långfristiga skulder		5 726 700	5 793 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		67 200	67 200
Leverantörsskulder		107 579	66 372
Aktuella skatteskulder		28 381	11 672
Övriga skulder		16 892	530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 733	94 986
Summa kortfristiga skulder		313 785	240 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 495 361	19 848 872

h

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-125 336	-258 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		138 719	138 525
Betald skatt		16 709	11 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		30 092	-107 825
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 440	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-493	1 669
Förändring av leverantörsskulder		41 207	44 830
Förändring av kortfristiga skulder		15 109	-20 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 475	-81 371
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		766 000	40 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-82 542	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		683 458	40 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-67 200	-67 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-67 200	-67 200
Årets kassaflöde		697 733	-108 571
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		102 342	210 913
Likvida medel vid årets slut		800 075	102 342

h

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	364 973	421 001
Hyror bostäder	24 750	58 900
Hyror garage och parkeringsplatser	55 150	
	444 873	479 901

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Umeå Energi fjärrvärme	69 559	63 880
Umeå Energi elkostnad	23 371	22 397
Fastighetsskötsel/reparation och underhåll	51 798	250 318
Vatten och avlopp	44 455	40 674
Fastighetsförsäkringspremier	20 444	18 898
Umeå Energi bredband	9 900	9 973
Bankkostnader	1 200	1 245
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	16 709	11 672
	237 436	419 057

I posten fastighetsskötsel, reparation och underhåll ingår kostnader för felsökning värme, vatten och avlopp.

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Grant Thornton		
Revisionsuppdrag	0	8 750
Övriga tjänster	0	1 875
	0	10 625
Argos Revision AB		
Ekonomisk förvaltning	40 001	56 044
	40 001	56 044
Revata AB		
Revisionsuppdrag	13 563	10 000
	13 563	10 000

Not 5 Styrelsearvode

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	23 800	23 650
Arbetsgivaravgift	7 477	7 430
	31 277	31 080
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 277	31 080

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Nedskrivning/återförd nedskrivning andelar	0	-8 634 275
Förlust avyttring andelar	0	8 634 275
	0	0

Not 7 Byggnader och mark

Umeå Polarräven 2

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 987 500	19 987 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 987 500	19 987 500
Ingående avskrivningar	-245 637	-107 112
Årets avskrivningar	-138 525	-138 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-384 162	-245 637
Utgående redovisat värde	19 603 338	19 741 863

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	82 542	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 542	0
Årets avskrivningar	-194	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194	0
Utgående redovisat värde	82 348	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 689 205
Försäljningar	0	-8 689 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-8 649 205
Återförda nedskrivningar	0	8 649 205
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 457 900	5 525 100
	5 457 900	5 525 100

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	10 755 000	10 755 000
	10 755 000	10 755 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Umeå den 4 maj 2023



Andreas Alaniemi
Ordförande



Siv Lundberg



Patrik Dahlberg



Lena Forsgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-07



Helena Åström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polarräven 2

Org.nr 769637-3294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polarräven 2 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Polarräven 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser 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.

Umeå den 7 juni 2023



Helena Åström
Auktoriserad revisor