

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Polarräven 2**

769637-3294

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polarräven 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 10 st är upplåtna som bostadsrätter och 1 st som hyresrätt.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Andreas Alaniemi

Patric Dahlberg

Siv Lundberg

#### *Styrelsesuppleanter*

Tomas Nestander

#### *Ordinarie revisorer*

Helena Åström

#### *Valberedning*

Matilda Granström

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

2022

2022

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

### Fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Umeå Polarräven 2 med tillträde 24 mars 2020. Jämförelsetalen avser därför endast 9 månader.

### Underhåll

Relining och stambyte har utförts under 2021 i den äldre fastigheten.

h

## Bostäder och lokaler

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

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Argos Revision AB.

## Medlemsinformation

Under året har fyra 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	480	352
Resultat efter finansiella poster	-258	5
Soliditet (%)	69,6	69,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 067 500			4 734	<b>14 072 234</b>
Fond för yttre underhåll		20 880	-20 880		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			4 734	-4 734	<b>0</b>
Årets resultat				-258 021	<b>-258 021</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 067 500</b>	<b>20 880</b>	<b>-16 146</b>	<b>-258 021</b>	<b>13 814 213</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 146
årets förlust	-258 022
	<b>-274 168</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	20 880
i ny räkning överföres	-295 048
	<b>-274 168</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	479 901	352 140
Övriga intäkter		5 899	31 509
		<b>485 800</b>	<b>383 649</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-419 612	-147 439
Övriga kostnader	4	-67 844	-55 851
Personalkostnader	5	-31 080	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 525	-107 112
		<b>-657 061</b>	<b>-310 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-171 261</b>	<b>73 247</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 761	-68 514
		<b>-86 761</b>	<b>-68 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-258 022</b>	<b>4 733</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-258 022</b>	<b>4 733</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-258 022</b>	<b>4 734</b>

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 741 863	19 880 388
		<b>19 741 863</b>	<b>19 880 388</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	40 000
		<b>0</b>	<b>40 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 741 863</b>	<b>19 920 388</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	1 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 667	4 636
		<b>4 667</b>	<b>6 336</b>
<i>Kassa och bank</i>		102 342	210 913
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>107 009</b>	<b>217 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 848 872</b>	<b>20 137 637</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 067 500	14 067 500
Fond för yttre underhåll		20 880	0
		<b>14 088 380</b>	<b>14 067 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 146	0
Årets resultat		-258 022	4 734
		<b>-274 168</b>	<b>4 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 814 212</b>	<b>14 072 234</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		5 793 900	5 861 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 793 900</b>	<b>5 861 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		67 200	67 200
Leverantörsskulder		66 372	21 542
Aktuella skatteskulder		11 672	0
Övriga skulder		530	21 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 986	94 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>240 760</b>	<b>204 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 848 872</b>	<b>20 137 637</b>

## 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:

Byggnader	1 %
-----------	-----

#### 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, utrangeras 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 (äkte 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	421 001	312 540
Hyror bostäder	58 900	39 600
	<b>479 901</b>	<b>352 140</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Umeå Energi värme	63 880	38 428
Umeå Energi elkostnader	22 397	13 361
Fastighetsskötsel/reparation och underhåll	250 318	44 047
Vatten och avlopp	40 674	29 685
Fastighetsförsäkringspremier	18 898	14 167
Umeå Energi internet	9 973	7 751
Bankavgifter	1 245	815
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	11 672	0
	<b>419 057</b>	<b>148 254</b>

I posten fastighetsskötsel, reparation och underhåll ingår kostnader för relining, stambyte och reparation av kallvattenledning med 218 669 kr



#### 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.

	2021	2020
<b>Grant Thornton</b>		
Revisionsuppdrag	8 750	10 000
Övriga tjänster	1 875	13 958
	<b>10 625</b>	<b>23 958</b>
<b>Argos Revision AB</b>		
Ekonomisk förvaltning	56 044	31 078
	<b>56 044</b>	<b>31 078</b>
<b>Revata AB</b>		
Revisionsuppdrag	10 000	
	<b>10 000</b>	

#### Not 5 Styrelsearvode

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	23 650	0
Arbetsgivaravgift	7 430	0
	<b>31 080</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>31 080</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Erhållna utdelningar		-8 634 275
Nedskrivning/återförd nedskrivning andelar	-8 634 275	8 634 275
Förlust avyttring andelar	8 634 275	
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Byggnader och mark

Umeå Polarräven 2

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 987 500	
Inköp		19 987 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 987 500</b>	<b>19 987 500</b>
Ingående avskrivningar	-107 112	
Årets avskrivningar	-138 525	-107 112
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-245 637</b>	<b>-107 112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 741 863</b>	<b>19 880 388</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 689 205	
Inköp	0	8 689 205
Försäljningar	-8 689 205	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>8 689 205</b>
Ingående nedskrivningar	-8 649 205	
Återförda nedskrivningar	8 649 205	
Årets nedskrivningar	0	-8 649 205
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-8 649 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 525 100	5 592 300
	<b>5 525 100</b>	<b>5 592 300</b>

### Not Ställda säkerheter

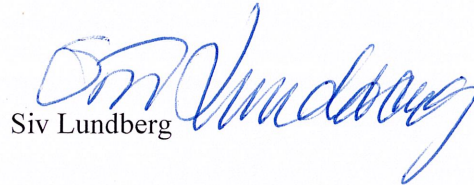
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	10 775 000	10 775 000
	<b>10 775 000</b>	<b>10 775 000</b>

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.

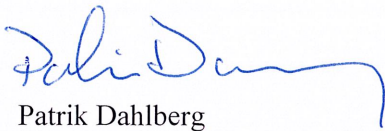
Umeå den 21 april 2022



Andreas Alaniemi  
Ordförande




Siv Lundberg



Patrik Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-14



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 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-07-06 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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, avsiktlig 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsred 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 revisionsred 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 14 juni 2022



Helena Åström  
Auktoriserad revisor