

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Polarräven 2
769637-3294

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polarräven 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Sofia Bergqvist

Ordinarie revisorer

Helena Åström

Valberedning

Matilda Granström

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

2024

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

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

Underhåll

Under 2023 har endast filterbyte i ventilationsanläggning i nya byggnaden utförts samt felsökning av värmeöverföring till nya byggnaden skett. Styrelsen har upprättat en underhållsplan för kommande tio år.

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 2023 höjt avgifterna vid två tillfällen den 1 januari med 10 % och den 1 augusti med 20 % för att möta räntehöjningar då två av föreningens lån ligger med rörlig ränta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2024-01-01 har föreningen höjt avgifterna med ytterligare 5 %.

Medlemsinformation

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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	517	445	480	352
Resultat efter finansiella poster	-160	-125	-258	5
Soliditet (%)	70,8	70,5	69,6	69,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	889	742	742	563
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 971	11 099	11 228	11 357
Sparande per kvm (kr/kvm)	-12	26	184	214
Räntekänslighet (%)	12,0	16,0	16,0	21,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	263	243	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,8	82,0	75,1	79,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Av årets förlust om 160 281 kr är 153 851 kr avskrivningar på byggnad och inventarier. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet då det enbart är en kostnad i föreningens resultatrapport. Avgiftshöjningar har skett vid två tillfällen under året dels den 1 januari 2023 med 10 % och även den 1 augusti med 20 %. Från den 1 januari 2024 höjs avgifterna med ytterligare 5 %. Styrelsen följer kostnadsläget noggrant och ytterligare höjningar av avgifterna kan komma att bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 817 500	16 000	41 760	-295 048	-125 336	14 454 876
Fond för yttre underhåll			20 880	-20 880		0
Disposition av föregående års resultat:				-125 336	125 336	0
Årets resultat					-160 281	-160 281
Belopp vid årets utgång	14 817 500	16 000	62 640	-441 264	-160 281	14 294 595

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-441 264
årets förlust	-160 282
	-601 546

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	20 880
	-622 426
	-601 546

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	516 957	444 873
Övriga intäkter		146	1 209
		517 103	446 082
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-233 127	-237 036
Övriga kostnader	4	-55 423	-61 366
Personalkostnader	5	-15 868	-31 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 851	-138 719
		-458 269	-468 398
Rörelseresultat		58 834	-22 316
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 301	-103 020
		-219 115	-103 020
Resultat efter finansiella poster		-160 281	-125 336
Resultat före skatt		-160 281	-125 336
Årets resultat		-160 282	-125 336

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 464 813	19 603 338
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 914	82 348
		19 548 727	19 685 686
Summa anläggningstillgångar		19 548 727	19 685 686
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 408	4 440
Övriga fordringar		17 635	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 577	5 160
		28 620	9 600
<i>Kassa och bank</i>		601 857	800 075
Summa omsättningstillgångar		630 477	809 675
SUMMA TILLGÅNGAR		20 179 204	20 495 361

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 833 500	14 833 500
Fond för yttre underhåll		62 640	41 760
		14 896 140	14 875 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-441 264	-295 048
Årets resultat		-160 282	-125 336
		-601 546	-420 384
Summa eget kapital		14 294 594	14 454 876
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		1 661 700	5 726 700
Summa långfristiga skulder		1 661 700	5 726 700
Kortfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		4 065 000	67 200
Leverantörsskulder		28 377	107 579
Aktuella skatteskulder		34 188	28 381
Övriga skulder		0	16 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 345	93 733
Summa kortfristiga skulder		4 222 910	313 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 179 204	20 495 361

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-160 282	-125 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		153 851	138 719
Betald skatt		-11 613	16 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-18 044	30 092
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-968	-4 440
Förändring av kortfristiga fordringar		-632	-493
Förändring av leverantörsskulder		-79 202	41 207
Förändring av kortfristiga skulder		-15 281	15 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-114 127	81 475
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	766 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 892	-82 542
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 892	683 458
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-67 200	-67 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-67 200	-67 200
Årets kassaflöde		-198 219	697 733
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		800 075	102 342
Likvida medel vid årets slut		601 856	800 075

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, uträngeras 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 (äka 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	464 202	364 973
Hyror bostäder	0	24 750
Hyror garage och parkeringsplatser	52 755	55 150
	516 957	444 873

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Umeå Energi fjärrvärme	78 499	69 559
Umeå Energi elkostnad	22 994	23 371
Fastighetsskötsel/reparation och underhåll	28 734	51 798
Vatten och avlopp	52 707	44 455
Fastighetsförsäkringspremier	22 014	20 444
Umeå Energi bredband	9 900	9 900
Bankkostnader	1 200	1 200
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	17 479	16 709
	233 527	237 436

I posten fastighetsskötsel, reparation och underhåll ingår kostnader för felsökning värme samt byte ventilationsfilter.

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.

	2023	2022
Argos Revision AB		
Ekonomisk förvaltning	38 210	40 001
	38 210	40 001
Revata AB		
Revisionsuppdrag	16 013	13 563
	16 013	13 563

Not 5 Styrelsearvode

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	12 075	23 800
Arbetsgivaravgift	3 793	7 477
	15 868	31 277
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 868	31 277

Not 6 Byggnader och mark

Umeå Polarräven 2

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 987 500	19 987 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 987 500	19 987 500
Ingående avskrivningar	-384 162	-245 637
Årets avskrivningar	-138 525	-138 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-522 687	-384 162
Utgående redovisat värde	19 464 813	19 603 338

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 542	
Inköp	16 892	82 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 434	82 542
Ingående avskrivningar	-194	
Årets avskrivningar	-15 326	-194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 520	-194
Utgående redovisat värde	83 914	82 348

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 592 100	5 457 900
	1 592 100	5 457 900

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 726 700 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 200 kr och villkorsändra 4 047 600 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagarna.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 661 700	5 726 700
	1 661 700	5 726 700
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 065 000	67 200
	4 065 000	67 200
Not Ställda säkerheter		
	2023-12-31	2022-12-31
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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Alaniemi
Ordförande

Siv Lundberg

Patrik Dahlberg

Lena Forsgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Åström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANDREAS ALANIEMI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS ALANIEMI
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198810238975

Andreas Alaniemi
andreasalaniemi@gmail.com
19881023-8975

2024-06-13 10:43:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.57.91

PATRIK DAHLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Per Dahlberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197102150393

Patrik Dahlberg
patric@n-bm.se
19710215-0393

2024-06-13 10:46:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.71.0.212

LENA FORSGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA FORSGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197410046242

Lena Forsgren
selenfos@gmail.com
19741004-6242

2024-06-13 11:21:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.181.34.147

SIV LUNDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Siv Marita Lundberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196704133104

Siv Lundberg
sivlundberg@me.com
196704133104

2024-06-13 11:31:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 5.152.152.68

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-13 11:39:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Maria Helena Åström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197806298589

Datum

Helena Åström
helena.astrom@revata.se
19780629-8589

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.68.43.113