

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Polarräven 2
769637-3294

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polarräven 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

2025

2025

2025

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

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

Underhåll

Under 2024 uppstod en vattenskada i den äldre byggnaden, skadan åtgärdades och föreningen fick en del av skadan betald via försäkringsbolaget. Kanalfälten i källaren har reparerats och fjärrvärmecentralen har setts över då det fortsatt har krånglat med värmen. Ny tvättmaskin har köpts in till tvättstugan.

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 den 1 januari 2024 höjt avgiften med 5 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2025-01-01 har föreningen höjt avgifterna med 5 %. Den 25 mars 2025 kommer även det sista lånet som varit bundet att bli rörligt. Det innebär att föreningens samtliga skulder på 5 659 500 kr ligger på rörlig ränta.

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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	594	517	445	480	352
Resultat efter finansiella poster	-160	-160	-125	-258	5
Soliditet (%)	70,8	70,8	70,5	69,6	69,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 035	889	742	742	563
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 842	10 971	11 099	11 228	11 357
Sparande per kvm (kr/kvm)	-10	-12	26	184	214
Räntekänslighet (%)	10,5	12,0	16,0	16,0	21,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	315	295	263	243	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,9	89,8	82,0	75,1	79,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Av årets förlust om 160 432 kr är 155 134 kr avskrivningar på byggnad och inventarier. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet då det enbart är en kostnad i föreningens resultatrapport. Kassaflödet under året är negativt med 75 703 kr i föreningen. Avgiftshöjningar har skett vid ett tillfälle under året den 1 januari 2024 med 5 %. Från den 1 januari 2025 höjs avgifterna med ytterligare 5 %. Styrelsen följer kostnadsläget noggrant och ytterligare höjningar av avgifterna kan komma att bli aktuella i och med dagens ränteläge.

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	62 640	-441 264	-160 281	14 294 595
Fond för yttre underhåll			20 880	-20 880		0
Disposition av föregående års resultat:				-160 281	160 281	0
Årets resultat					160 432	160 432
Belopp vid årets utgång	14 817 500	16 000	83 520	-622 425	160 432	14 455 027

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-622 425
årets förlust	-160 432
	-782 857
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	20 880
	-803 737
	-782 857

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	594 469	516 957
Övriga intäkter		73 996	146
		668 465	517 103
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-379 144	-233 127
Övriga kostnader	4	-74 666	-55 423
Personalkostnader	5	0	-15 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 134	-153 851
		-608 944	-458 269
Rörelseresultat		59 521	58 834
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 953	-219 115
		-219 953	-219 115
Resultat efter finansiella poster		-160 432	-160 281
Resultat före skatt		-160 432	-160 281
Årets resultat		-160 432	-160 282

Bostadsrättsföreningen Polarräven 2
Org.nr 769637-3294

5 (13)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	19 326 288	19 464 813
Inventarier, verktyg och installationer	7	79 298	83 914
		19 405 586	19 548 727

Summa anläggningstillgångar

19 405 586

19 548 727

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 402	5 408
Övriga fordringar		17 747	17 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 023	5 577
		27 172	28 620

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

531 053

601 857

558 225

630 477

SUMMA TILLGÅNGAR

19 963 811

20 179 204

Balansräkning**Not****2024-12-31****2023-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

14 833 500

14 833 500

Fond för yttre underhåll

83 520

62 640

14 917 020**14 896 140*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-622 425

-441 264

Årets resultat

-160 432

-160 282

-782 857**-601 546****Summa eget kapital****14 134 163****14 294 594****Långfristiga skulder**

8, 9

Skulder till kreditinstitut

0

1 661 700

Summa långfristiga skulder**0****1 661 700****Kortfristiga skulder**

9

Skulder till kreditinstitut

5 659 500

4 065 000

Leverantörsskulder

14 640

28 377

Övriga skulder

35 409

34 188

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

120 099

95 345

Summa kortfristiga skulder**5 829 648****4 222 910****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****19 963 811****20 179 204**

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	59 521	58 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	155 134	153 851
Betald skatt	1 042	-11 613
Erhållen ränta	-43	186
Betald ränta	-219 910	-219 301

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**-4 256 -18 043****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar	2 006	-968
Förändring av kortfristiga fordringar	-379	-632
Förändring av leverantörsskulder	-13 737	-79 202
Förändring av kortfristiga skulder	24 755	-15 281

Kassaflöde från den löpande verksamheten**8 389 -114 126****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-11 993	-16 892
--	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-11 993 -16 892****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån	-67 200	-67 200
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-67 200 -67 200****Årets kassaflöde****-70 804 -198 218****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	601 857	800 075
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut**531 053 601 857**

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, uträngörs 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 är en äkta bostadsrättsförening beskattas den som ett privatbostadsföretag. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	540 492	464 202
Hyror bostäder	0	0
Hyror garage och parkeringsplatser	53 977	52 755
	594 469	516 957

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Umeå Energi fjärrvärme	86 918	78 499
Umeå Energi elkostnad	22 681	22 994
Fastighetsskötsel/reparation och underhåll	160 234	28 734
Vatten och avlopp	54 906	52 707
Fastighetsförsäkringspremier	23 980	22 014
Umeå Energi bredband	9 900	9 900
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	17 930	17 479
Övriga fastighetskostnader	2 345	0
Övriga förvaltningskostnader	250	800
	379 144	233 127

I posten fastighetsskötsel, reparation och underhåll ingår kostnader för felsökning värme samt reparationskostnader som uppstod vid vattenskada.

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.

	2024	2023
Argos Revision AB		
Ekonomisk förvaltning	45 516	38 210
	45 516	38 210
Revata AB		
Revisionsuppdrag	16 550	16 013
	16 550	16 013

Not 5 Styrelsearvode

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	0	12 075
Arbetsgivaravgift	0	3 793
	0	15 868
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	15 868

Not 6 Byggnader och mark

Umeå Polarräven 2

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 987 500	19 987 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 987 500	19 987 500
Ingående avskrivningar	-522 687	-384 162
Årets avskrivningar	-138 525	-138 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-661 212	-522 687
Utgående redovisat värde	19 326 288	19 464 813

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 434	82 542
Inköp	11 993	16 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 427	99 434
Ingående avskrivningar	-15 520	-194
Årets avskrivningar	-16 609	-15 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 129	-15 520
Utgående redovisat värde	79 298	83 914

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	1 592 100
	0	1 592 100

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 659 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 200 kr och villkorsändra 5 592 300 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagarna.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 661 700
	0	1 661 700
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 659 500	4 065 000
	5 659 500	4 065 000
Not Ställda säkerheter		
	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	10 755 000	10 755 000
	10 755 000	10 755 000

Bostadsrättsföreningen Polarräven 2
Org.nr 769637-3294

13 (13)

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.

Underskriven 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

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 0378 240101-241231 Årsredovisning.pdf
Checksumma: d56f88e9d4a5c491810573c141a0dd3e566d0d84d08609e9af1639c7c86afb6b
Skickad: 2025-06-17 kl 16:50

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ANDREAS ALANIEMI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-17 kl 17:04



Digitalt signerad av: Patrik Per Dahlberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-17 kl 17:19



Digitalt signerad av: LENA FORSGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-17 kl 17:24



Digitalt signerad av: Siv Lundberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-17 kl 17:25



Digitalt signerad av: Eva Maria Helena Åström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-18 kl 10:05

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>