

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF Polarräven i Umeå**

Org.nr. 769631-5683

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

## BRF Polarräven i Umeå

Org.nr. 769631-5683

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

Föreningens verksamhet är att upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna.

Företagets säte är Umeå Kommun.

#### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	824 141	820 389	810 783	797 894	805 162
Res. efter finansiella poster	-84 955	-221 219	-125 860	-177 072	-280 557
Balansomslutning	24 770 535	24 888 867	25 613 590	25 817 253	26 156 678
Soliditet (%)	71,33	71,33	70,18	70,11	66,36

\*Definitioner av nyckeltal, se noter


#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	19 120 000	24 068 735	-25 433 761
Avskrivning uppskrivn. fond		-401 055	401 055
Årets resultat			-84 955
Belopp vid årets utgång	19 120 000	23 667 680	-25 117 661

#### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balansrad förlust	-25 032 706
årets förlust	-84 955
	<hr/>
	-25 117 661
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-25 117 661
	<hr/>
	-25 117 661

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

**BRF Polarräven i Umeå**

Org.nr. 769631-5683

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>824 141</u> 824 141	<u>820 389</u> 820 389
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-350 891	-489 781
Övriga externa kostnader		-93 458	-67 297
Personalkostnader		-5 027	-4 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-403 724</u> -853 100	<u>-403 724</u> -965 232
<b>Rörelseresultat</b>		-28 959	-144 843
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		373	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-56 369</u> -55 996	<u>-76 376</u> -76 376
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-84 955	-221 219
<b>Årets resultat</b>		<u>-84 955</u>	<u>-221 219</u>

**BRF Polarräven i Umeå**

Org.nr. 769631-5683

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	<u>23 842 840</u>	<u>24 246 564</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		23 842 840	24 246 564
Summa anläggningstillgångar		23 842 840	24 246 564
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		33 323	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>5 038</u>	<u>4 603</u>
Summa kortfristiga fordringar		38 361	4 731
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>889 334</u>	<u>637 572</u>
Summa kassa och bank		889 334	637 572
Summa omsättningstillgångar		927 695	642 303
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 770 535</b>	<b>24 888 867</b>

**BRF Polarräven i Umeå**  
Org.nr. 769631-5683

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 120 000	19 120 000
Uppskrivningsfond	3	<u>23 667 680</u>	<u>24 068 735</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		42 787 680	43 188 735
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-25 032 706	-25 212 542
Årets resultat		<u>-84 955</u>	<u>-221 219</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-25 117 661	-25 433 761
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 670 019</u>	<u>17 754 974</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	<u>5 087 500</u>	<u>6 872 189</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		5 087 500	6 872 189
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 784 689	88 472
Leverantörsskulder		23 657	0
Aktuell skatteskuld		51 898	25 374
Övriga skulder		7 560	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>145 212</u>	<u>147 858</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		2 013 016	261 704
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 770 535</b>	<b>24 888 867</b>

# BRF Polarräven i Umeå

Org.nr. 769631-5683

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	Antal år 50
-----------	----------------

#### Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	193 076	193 076
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 076	193 076
	Ingående avskrivningar	-15 247	-12 578
	Årets avskrivningar	-2 669	-2 669
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 916	-15 247
	Ingående uppskrivningar	24 068 735	24 469 790
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-401 055	-401 055
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	23 667 680	24 068 735
	Utgående redovisat värde	23 842 840	24 246 564
	Redovisat värde byggnader	17 450 784	17 854 508
	Redovisat värde mark	6 392 056	6 392 056
		23 842 840	24 246 564
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	18 084 000 12 753 000	15 513 000 10 169 000

## BRF Polarräven i Umeå

Org.nr. 769631-5683

### NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	24 068 735	24 469 790
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-401 055	-401 055
	Belopp vid årets utgång	23 667 680	24 068 735
<b>Not 4</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	4 812 500	6 518 301
<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 847 300	8 847 300
	Summa ställda säkerheter	<u>8 847 300</u>	<u>8 847 300</u>
<b>Not 6</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Umeå

  
Adam Forsberg


  
Gregor Forsberg

2023-05-27

  
Peter Kvist

Casey Kenan Causevic

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2023.

  
Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Polarräven i Umeå , org. nr 769631-5683

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Polarräven i Umeå för år 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 31 december 2022 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.

### 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 revisionssed 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 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 upp-lyser, 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 Brf Polarräven i Umeå för år 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 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 29 april 2023



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor