

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbolaget Polarräven 5 AB**  
559074-3232

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-25.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Gustaf Burstedt, Styrelseledamot  
2025-06-30

Styrelsen för Fastighetsbolaget Polarräven 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Polarräven 5 i Umeå.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kalkällbäcken Invest AB, org nr 559068-4683, med säte i Umeå Kommun.

Företaget har sitt säte i Umeå Kommun, Västerbottens län.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	777	631	642	664	691
Resultat efter finansiella poster	-1 074	-876	-344	-227	-57
Soliditet (%)	2	6	9	11	13

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 443 866	-774 499	-695 769	<b>1 023 598</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-695 769	695 769	<b>0</b>
Disposition efter uppskrivning		-17 041	17 041		<b>0</b>
Årets uppskrivning		264 000			<b>264 000</b>
Årets resultat				-921 176	<b>-921 176</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 690 825</b>	<b>-1 453 227</b>	<b>-921 176</b>	<b>366 422</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 453 226
årets förlust	-921 176
	<b>-2 374 402</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 374 402
	<b>-2 374 402</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		777 024 <b>777 024</b>	630 538 <b>630 538</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-534 690	-452 947
Övriga externa kostnader		-94 669	-83 565
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-252 492	-252 485
		<b>-881 851</b>	<b>-788 997</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-104 827</b>	<b>-158 459</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-969 176	-717 828
		<b>-969 170</b>	<b>-717 827</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 073 997</b>	<b>-876 286</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 073 997</b>	<b>-876 286</b>
Skatt på årets resultat		152 821	180 517
<b>Årets resultat</b>		<b>-921 176</b>	<b>-695 769</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	16 879 143	16 867 635
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	890 668	890 668
		<b>17 769 811</b>	<b>17 758 303</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 769 811</b>	<b>17 758 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		160 497	143 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 523	15 442
		<b>177 020</b>	<b>159 089</b>
<i>Kassa och bank</i>		55 100	279 779
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>232 120</b>	<b>438 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 001 931</b>	<b>18 197 171</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	4	2 690 825	2 443 866
		<b>2 740 825</b>	<b>2 493 866</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 453 226	-774 498
Årets resultat		-921 176	-695 769
		<b>-2 374 402</b>	<b>-1 470 267</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>366 423</b>	<b>1 023 599</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	146 921	299 742
<b>Summa avsättningar</b>		<b>146 921</b>	<b>299 742</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	13 847 131	13 987 359
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 847 131</b>	<b>13 987 359</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	141 296	142 364
Leverantörsskulder		74 494	49 689
Skulder till koncernföretag		3 173 700	2 470 000
Aktuella skatteskulder		2 863	2 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 103	222 293
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 641 456</b>	<b>2 886 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 001 931</b>	<b>18 197 171</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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.

#### 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% - 5%
-----------	---------

#### 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.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### 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 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 084 206	15 084 206
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 084 206</b>	<b>15 084 206</b>
Ingående avskrivningar	-1 294 487	-1 059 037
Årets avskrivningar	-235 450	-235 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 529 937</b>	<b>-1 294 487</b>
Ingående uppskrivningar	3 077 916	3 094 951
Årets uppskrivningar	264 000	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-17 041	-17 035
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 324 875</b>	<b>3 077 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 879 144</b>	<b>16 867 635</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	890 668	890 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>890 668</b>	<b>890 668</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>890 668</b>	<b>890 668</b>

**Not 4 Uppskrivningsfond**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	2 443 866	2 457 391
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-17 041	-13 525
Genomförd uppskrivning	264 000	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 690 825</b>	<b>2 443 866</b>

**Not 5 Avsättningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	299 742	480 259
Årets avsättningar	-152 821	-180 517
	<b>146 921</b>	<b>299 742</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 281 947	13 417 903
	<b>13 281 947</b>	<b>13 417 903</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 13 988 427 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 847 131	13 987 359
	<b>13 847 131</b>	<b>13 987 359</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	141 296	142 364
	<b>141 296</b>	<b>142 364</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	14 425 000	14 425 000
	<b>14 425 000</b>	<b>14 425 000</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 2025-06-23

*Magnus Burstedt*  
Magnus Burstedt

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-23

*Jessica Semb*  
Jessica Semb  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Polarräven 5 AB**  
Org.nr 559074-3232

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Polarräven 5 AB för räkenskapsåret 2024

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Polarräven 5 ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Fastighetsbolaget Polarräven 5 AB 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 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 bolaget, 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **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 Fastighetsbolaget Polarräven 5 AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsbolaget Polarräven 5 AB 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:  
[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå 2025-06-23

*Jessica Semb*

---

Jessica Semb  
Auktoriserad revisor

Fastighetsbolaget Polarräven 5 AB, Org.nr 559074-3232