

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Poeten

769635-0326

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Poeten får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Styrelsens sammansättning*

Namn	Roll
Andreas Hellzén	Ledamot
Eric Nyqvist	Ordförande
Roberto Rodriguez Lightbourne	Ledamot
Chloe Williams	Ledamot

#### *Revisorer*

##### Ordinarie revisor

Namn
Auktoriserad revisor
Jim Eddi Hansson
Azets Revision och Rådgivning AB

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vajan 11, i Umeå kommun som byggdes 2018-2020. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

### Underhåll

I enlighet med den ekonomiska planen bedöms det att inga större underhåll kommer att behöva göras 10 år efter färdigställandet. Underhållsplanen som upprättades i april 2025 anses fortfarande som aktuell.

### **Bostäder och lokaler**

Antal	Typ	Total yta
18	Lägenheter	777,6
8	Bilplatser	

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

### **Förvaltning**

Föreningen har ett avtal med Norrskenet Service i Umeå AB om teknisk förvaltning samt Umeå Logistikgrupp AB för fastighetsskötsel. Föreningen har ett avtal med Aweko Nord AB om ekonomisk förvaltning.

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### **Medlemsinformation**

-Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter.

-Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

### *Revisorer*

Azets Revision och Rådgivning AB Jim Eddi Hansson (Auktoriserad revisor)

### **Medlemsinformation**

Medlemsantalet är 25 st fördelat på 18 lägenheter. Under året har en medlem tillkommit och tre har avgått.

### **Föreningsfrågor**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-06-25.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	871	868	647	583
Resultat efter finansiella poster	-142	-275	-232	-149
Soliditet (%)	74,8	74,5	79,0	74,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 043	1 038	754	664
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 037	11 213	11 412	11 611
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 037	11 213	11 412	11 611
Sparande per kvm (kr/kvm)	374	152	208	315
Räntekänslighet (%)	10,6	10,8	15,1	17,5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	92,9	90,7	78,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	147	173	154	149

### Upplysning vid förlust

För räkenskapsåret 2025 redovisar föreningen ett negativt resultat om -142 tkr. Resultatet är i linje med den ekonomiska planen. Både räntekostnader och driftskostnader har minskat jämfört med föregående år.

Föreningen följer utvecklingen noggrant och arbetar kontinuerligt med kostnadskontroll samt effektivisering av driften. Styrelsen utesluter inte att justeringar av årsavgifterna kan komma att bli aktuella framöver, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Sammantaget bedöms föreningen ha en fortsatt god finansiell ställning.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	27 510 000	161 800	-1 466 769	-275 240	<b>25 929 791</b>
Disposition av föregående års resultat:			-275 240	275 240	<b>0</b>
Årets avsättning		38 880	-38 880		<b>0</b>
Årets resultat				-142 131	<b>-142 131</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 510 000</b>	<b>200 680</b>	<b>-1 780 889</b>	<b>-142 131</b>	<b>25 787 660</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 780 889
årets förlust	-142 131
	<b>-1 923 020</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 923 020
	<b>-1 923 020</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	870 826	868 362
Övriga intäkter		0	17 545
		<b>870 826</b>	<b>885 907</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-405 406	-444 438
Personalkostnader	4	-19 713	-19 713
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-393 250	-393 250
		<b>-818 369</b>	<b>-857 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52 457</b>	<b>28 506</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 589	-303 754
		<b>-194 589</b>	<b>-303 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-142 131</b>	<b>-275 240</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-142 131</b>	<b>-275 240</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-142 131</b>	<b>-275 240</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

34 093 489

34 486 739

**34 093 489**

**34 486 739**

**Summa anläggningstillgångar**

**34 093 489**

**34 486 739**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

18 760

11 031

Övriga fordringar

7

14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

20 755

18 456

**39 522**

**29 501**

*Kassa och bank*

321 485

282 017

**Summa omsättningstillgångar**

**361 007**

**311 518**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 454 496**

**34 798 257**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		27 510 000	27 510 000
Fond för yttre underhåll		200 680	161 800
		<b>27 710 680</b>	<b>27 671 800</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 780 889	-1 466 769
Årets resultat		-142 131	-275 240
		<b>-1 923 020</b>	<b>-1 742 009</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 787 660</b>	<b>25 929 791</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 325 485	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 325 485</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 239 180	8 719 365
Leverantörsskulder		8 098	57 775
Övriga skulder		387	387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	93 686	90 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 341 351</b>	<b>8 868 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 454 496</b>	<b>34 798 257</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årets resultat	-142 131	-275 240
Justeringar för resultatposter som inte påverkar kassan	393 250	393 250
Förändring av rörelsefordringar	-10 022	22 600
Förändringar rörelseskulder	-47 147	51 803
<b>Den löpande verksamhetens påverkan på kassan</b>	<b>193 950</b>	<b>192 413</b>
Betalda materiella anläggningstillgångar	0	0
Övriga justeringar	0	0
<b>Investeringsverksamhetens påverkan på kassan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Upptagna lån	0	0
Amorterade lån	-154 700	-154 700
Inbetalda insatser	0	0
Övriga justeringar	0	0
<b>Finansieringsverksamhetens påverkan på kassan</b>	<b>-154 700</b>	<b>-154 700</b>
<b>Årets påverkan på föreningens kassa &amp; bank</b>	<b>39 250</b>	<b>37 713</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>282 017</b>	<b>244 304</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>321 267</b>	<b>282 017</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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Då skillnader i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Stomme, grund	100 år
Värme, el	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Inre ytskikt	15 år
Restpost	50 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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.

## 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.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### 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.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hyror bostäder	809 367	806 806
Hyror garage och parkeringsplatser	40 095	40 820
Övriga intäkter	21 364	20 691
	<b>870 826</b>	<b>868 317</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avlopp, renhållning och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städ	12 365	3 858
El, värme, vatten och avlopp	114 457	134 329
Renhållning	52 504	34 022
Snöröjning och sandning	18 561	31 058
Programvaror och bredband	25 258	23 206
Reparation & underhåll av fastighet	4 231	65 069
Företagsförsäkring	20 343	20 199
Redovisnings- och revisionstjänster	111 491	95 127
Bankkostnader	3 493	3 045
Övriga externa kostnader	4 695	4 600
Förvaltningskostnad	38 008	29 925
	<b>405 406</b>	<b>444 438</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	0
Män	3	3
	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 713	4 713
	<b>4 713</b>	<b>4 713</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>19 713</b>	<b>19 713</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 125 280	36 125 280
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 125 280</b>	<b>36 125 280</b>
Ingående avskrivningar	-1 638 541	-1 245 291
Årets avskrivningar	-393 250	-393 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 031 791</b>	<b>-1 638 541</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 093 489</b>	<b>34 486 739</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	5 044 000	5 044 000
	<b>25 844 000</b>	<b>25 644 000</b>
Bokfört värde byggnader	22 544 975	22 938 225
Bokfört värde mark	11 548 514	11 548 514
	<b>34 093 489</b>	<b>34 486 739</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 755	18 456
Upplupna hyror autogiro	0	0
	<b>20 755</b>	<b>18 456</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 44943395	2,86	2028-11-28	2 596 230	2 689 230
SEB 44943352	2,54	2026-11-28	3 084 480	3 084 480
SEB 44943263	2,71	2027-11-28	2 883 955	2 945 655
			<b>8 564 665</b>	<b>8 719 365</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 239 180	8 719 365

Föreningen har för avsikt att binda om lånen vid respektive förfallodag.

## Not 8 Långfristiga skulder

Föreningen har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fjärrvärme	8 127	8 918
Vatten & renhållning	24 565	24 244
Övriga upplupna kostnader	60 995	-118 324
	<b>93 687</b>	<b>-85 162</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 053 000	21 053 000
	<b>21 053 000</b>	<b>21 053 000</b>

## Underskrifter

Umeå,

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknades

Eric Nyqvist  
Ordförande

Andreas Hellzén

Roberto Rodriguez Lightbourne

Chloe Williams

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

Azets Revision och Rådgivning AB

Jim Eddi Hansson  
Auktoriserad revisor

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Poeten

769635-0326

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Poeten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå

Chloe Williams

# Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Bostadsrättsföreningen Poetens ordinarie föreningsstämma .

## §1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes Eric Nyqvist .

## §2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes Roberto Rodriguez Lightbourne.

## §3 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Andreas Hellzén och Chloe Williams.

## §4 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

## §5 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025 föredrogs.

## §6 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

## §7 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -1 923 020, skulle disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres -1 923 020

## §8 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

## §9 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

### **§10 Val**

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 4 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Andreas Hellzén  
Eric Nyqvist  
Roberto Rodriguez Lightbourne  
Chloe Williams

### **§11 Avslutning**

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Protokollförare

Eric Nyqvist

Roberto Rodriguez Lightbourne

Justeras

Andreas Hellzén

Chloe Williams