

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Poeten
769635-0326

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Poeten får härmed upprätta 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 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

Ordinarie styrelseledamöter

Eric Nyqvist	Ordförande/Ledamot
Roberto Rodriguez Lightbourne	Ledamot
Andreas Hellzén	Ledamot

Revisorer

KPMG AB
Benjamin Henriksson (Auktoriserad revisor)

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. Den underhållsplan som upprättades i samband med nyproduktion är fortfarande 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

Styrelsen

Eric Nyqvist	Ordförande/Ledamot
Andreas Hellzén	Ledamot
Roberto Rodriguez Lightbourne	Ledamot

-Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter.

-Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

KPMG AB Benjamin Henriksson (Auktoriserad revisor)

Medlemsantalet är oförändrat under året.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-16

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	868	647	583	583
Resultat efter finansiella poster	-275	-232	-149	-271
Soliditet (%)	74,5	79,0	74,5	73,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 038	754	664	664
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 213	11 412	11 611	11 403
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 213	11 412	11 611	11 403
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	208	315	157
Räntekänslighet (%)	10,8	15,1	17,5	17,2
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,9	90,7	78,5	88,6

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen haft en del ökade kostnader i samband med upprättande av underhållsplan. I slutet av 2024 bands två av tre lån om. Detta kommer att resultera i en minskning av räntekostnaderna för 2025. I övrigt följer föreningen den ekonomiska planen, vilket bedöms att det finns en fortsatt god finansiell stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 510 000	122 920	-1 049 963	-377 926	26 205 031
Disposition av föregående års resultat:			-377 926	377 926	0
Årets avsättning		38 880	-38 880		0
Årets resultat				-275 240	-275 240
Belopp vid årets utgång	27 510 000	161 800	-1 466 769	-275 240	25 929 791

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 466 769
årets förlust	-275 240
	-1 742 009

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 742 009
	-1 742 009

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

Bostadsrättsföreningen Poeten
Org.nr 769635-0326

4 (12)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	868 362	646 559
Övriga intäkter		17 545	0
		885 907	646 559
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-444 438	-427 207
Personalkostnader	10	-19 713	-19 713
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-393 250	-393 250
		-857 401	-840 170
Rörelseresultat		28 506	-193 611
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	0	-46 482
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 754	-137 959
		-303 746	-184 316
Resultat efter finansiella poster		-275 240	-377 927
Resultat före skatt		-275 240	-377 927
Årets resultat		-275 240	-377 926

Bostadsrättsföreningen Poeten
Org.nr 769635-0326

5 (12)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	34 486 739	34 879 989
		34 486 739	34 879 989
Summa anläggningstillgångar		34 486 739	34 879 989
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 031	10 895
Övriga fordringar		14	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	18 456	41 206
		29 501	52 101
<i>Kassa och bank</i>		282 017	244 304
Summa omsättningstillgångar		311 518	296 405
SUMMA TILLGÅNGAR		34 798 257	35 176 394

Bostadsrättsföreningen Poeten
Org.nr 769635-0326

6 (12)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 510 000

27 510 000

Fond för yttre underhåll

161 800

122 920

27 671 800

27 632 920

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 466 769

-1 049 963

Årets resultat

-275 240

-377 926

-1 742 009

-1 427 889

Summa eget kapital

25 929 791

26 205 031

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

0

2 689 230

Summa långfristiga skulder

0

2 689 230

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 719 365

6 184 835

Leverantörsskulder

57 775

30 306

Övriga skulder

387

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

90 939

66 992

Summa kortfristiga skulder

8 868 466

6 282 133

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 798 257

35 176 394

Bostadsrättsföreningen Poeten
Org.nr 769635-0326

7 (12)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Årets resultat	-275 240	-377 926
Justeringar för resultatposter som inte påverkar kassan	393 250	391 022
Förändring av rörelsefordringar	22 600	-17 007
Förändringar rörelseskulder	51 803	-50 251
Den löpande verksamhetens påverkan på kassan	192 413	-54 162
Betalda materiella anläggningstillgångar	0	0
Övriga justeringar	0	0
Investeringsverksamhetens påverkan på kassan	0	0
Upptagna lån	0	0
Amorterade lån	-154 700	-93 000
Inbetalda insatser	0	0
Övriga justeringar	0	0
Finansieringsverksamhetens påverkan på kassan	-154 700	-93 000
Årets påverkan på föreningens kassa & bank	37 713	-147 162
Likvida medel vid årets början	244 304	338 000
Likvida medel vid årets slut	282 017	244 304

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 (äkte 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyror bostäder	806 806	586 197
Hyror garage och parkeringsplatser	40 820	37 888
Övriga intäkter	20 691	22 474
	868 317	646 559

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	3 858	38 558
El, värme, vatten och avlopp	134 329	120 099
Renhållning	34 022	27 786
Snöröjning och sandning	31 058	26 015
Programvaror och bredband	23 206	19 398
Reparation & underhåll av fastighet	65 069	39 020
Företagsförsäkring	20 199	19 323
Redovisnings- och revisionstjänster	95 127	118 546
Bankkostnader	3 045	3 087
Övriga externa kostnader	4 600	5 400
Förvaltningskostnad	29 925	9 975
	444 438	427 207

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 125 280	36 125 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 125 280	36 125 280
Ingående avskrivningar	-1 245 291	-852 041
Årets avskrivningar	-393 250	-393 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 638 541	-1 245 291
Utgående redovisat värde	34 486 739	34 879 989
Taxeringsvärden byggnader	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	5 044 000	5 044 000
	25 644 000	25 644 000
Bokfört värde byggnader	22 938 225	23 331 475
Bokfört värde mark	11 548 514	11 548 514
	34 486 739	34 879 989

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 456	16 508
Upplupna hyror autogiro	0	24 698
	18 456	41 206

Bostadsrättsföreningen Poeten
Org.nr 769635-0326

11 (12)

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 44943395	1,34	2025-11-28	2 689 230	2 782 230
SEB 44943352	2,58	2025-11-28	3 084 480	3 084 480
SEB 44943263	2,58	2025-11-28	2 945 655	3 007 355
			8 719 365	8 874 065
Kortfristig del av långfristig skuld			8 719 365	6 184 835

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

Not 7 Långfristiga skulder

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

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fjärrvärme	8 918	8 081
Vatten & renhållning	24 244	0
Övriga upplupna kostnader	-118 324	-68 132
	-85 162	-60 051

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 053 000	21 053 000
	21 053 000	21 053 000

Not 10 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	46 482
	0	46 482

Bostadsrättsföreningen Poeten
Org.nr 769635-0326

12 (12)

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eric Nyqvist
Ordförande

Andreas Hellzén

Roberto Rodriguez Lightbourne

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

KPMG AB

Benjamin Henriksson
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: 769635-0326 Bostadsrättsföreningen Poeten för 20240101-20241231.pdf
Checksumma: 00e9a9755000fa4d3cbd0879ece7071ec7ef60247e6032a32da53c3a23be7ded
Skickad: 2025-05-06 kl 20:10

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ERIC NYQVIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-08 kl 11:57



Digitalt signerad av: Per Andreas Hellzén
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-08 kl 11:58



Digitalt signerad av: Roberto Rodriguez Lightbourne
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-08 kl 11:58



Digitalt signerad av: MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-08 kl 18:22

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>