

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
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. Trots detta följer föreningen den ekonomiska planen, och såväl räntekostnader som driftskostnader är lägre detta år än föregående år. Sammantaget bedöms föreningen ha 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	161 800	-1 466 769	-275 240	25 929 791
Disposition av föregående års resultat:			-275 240	275 240	0
Årets avsättning		38 880	-38 880		0
Årets resultat				-142 131	-142 131
Belopp vid årets utgång	27 510 000	200 680	-1 780 889	-142 131	25 787 660

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

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

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	870 826	868 362
Övriga intäkter		0	17 545
		870 826	885 907
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-405 406	-444 438
Personalkostnader	4	-19 713	-19 713
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-393 250	-393 250
		-818 369	-857 401
Rörelseresultat		52 457	28 506
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 589	-303 754
		-194 589	-303 746
Resultat efter finansiella poster		-142 131	-275 240
Resultat före skatt		-142 131	-275 240
Årets resultat		-142 131	-275 240

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Kassa och bank</i>		321 485	282 017
Summa omsättningstillgångar		361 007	311 518
SUMMA TILLGÅNGAR		34 454 496	34 798 257

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 510 000	27 510 000
Fond för yttre underhåll		200 680	161 800
		27 710 680	27 671 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 780 889	-1 466 769
Årets resultat		-142 131	-275 240
		-1 923 020	-1 742 009
Summa eget kapital		25 787 660	25 929 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 325 485	0
Summa långfristiga skulder		5 325 485	0
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		3 341 351	8 868 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 454 496	34 798 257

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
Den löpande verksamhetens påverkan på kassan	193 950	192 413
Betalda materiella anläggningstillgångar	0	0
Övriga justeringar	0	0
Investeringsverksamhetens påverkan på kassan	0	0
Upptagna lån	0	0
Amorterade lån	-154 700	-154 700
Inbetalda insatser	0	0
Övriga justeringar	0	0
Finansieringsverksamhetens påverkan på kassan	-154 700	-154 700
Årets påverkan på föreningens kassa & bank	39 250	37 713
Likvida medel vid årets början	282 017	244 304
Likvida medel vid årets slut	321 267	282 017

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
	870 826	868 317

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
	405 406	444 438

Not 4 Personalkostnader

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

Not 5 Byggnader och mark

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

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 755	18 456
Upplupna hyror autogiro	0	0
	20 755	18 456

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
			8 564 665	8 719 365
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

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 053 000	21 053 000
	21 053 000	21 053 000

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Andreas Hellzén

Undertecknare 1

Serienummer: 60f82a2da76251[...]150673edc380d

IP: 143.97.xxx.xxx

2026-05-08 13:19:06 UTC



Roberto Rodriguez Lightbourne

Undertecknare 1

Serienummer: f871ca94944324[...]414663d107ce8

IP: 155.4.xxx.xxx

2026-05-08 13:25:55 UTC



Chloe Jane Williams

Undertecknare 1

Serienummer: a747fd68a20422[...]372c0127872bc

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-05-08 13:48:59 UTC



ERIC NYQVIST

Undertecknare 2

Serienummer: a025cd3c7604b6[...]3e66c1660cd3b

IP: 83.68.xxx.xxx

2026-05-08 14:59:01 UTC



Jim Eddi Hansson

Undertecknare 3

Serienummer: d2e455572f4b24[...]f4beaa9dec9f8

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-05-08 15:23:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.