Årsredovisning

för

Brf Soldaten

769634-2323

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Soldaten får härmed avge 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Brf Soldaten är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till t.o.m årsstämma
Carl Magnus Algotsson	Ledamot	2026
Håkan Mattias Wallgren	Ordförande	2026
Inger Birgitta Hägglund	Ledamot	2026
Karl Jonas Hällgren	Ledamot	2026
Max Mayer Zeeck	Suppleant	2026
Lars Martin Hultin	Suppleant	2026

Revisorer

Lekmannarevisor

Namn	Vald tom årsstämma
Björn David Franson Zetterfeldt	2026

Fastigheter
föreningen förvärvade fastigheten Umeå Soldaten 3 med tillträde 30 juli 2017.

Underhåll
Under 2025 uppstod en vattenskada, skadan har åtgärdats och föreningen fick del av skadan ersatt av försäkringsbolaget.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
17	Lägenheter	1082
1	Lokal	37

Det finns 13 bostadsrätter och 4 hyreslägenheter, samt en lokal.

Förvaltning
Den löpande ekonomin sköts av kassör med extern hjälp i form av Argos Revision AB.

Styrelsemöten dokumenteras och kommunikation med medlemmarna sker vi amail. Styrelsen eftersträvar full transparens och att alla medlemmar ska hållas informerade om beslut och vad som händer i vår förening.

Styrelsen har budgeterat och planerat inför kommande verksamhetsår. Kvarstår från 2025 gör arbetet med nya cykelplatser samt det kommande kravet på källsortering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bostadsrättsföreningen Soldaten har inte höjt avgifterna under 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Från och med 2026-01-01 har föreningen ännu inga planer på att höja avgifterna. Under 2026 planerar föreningen att sälja två av hyresrätterna, intäkterna kommer att användas dels till lösen av lån samt investering i soprum.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar i föreningen uppgår till 20 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisar ett negativt eget kapital/balanserat resultat. Detta härrör från ett redovisningstekniskt engångsblopp om nästan 29 mnkr år 2017 i samband med förvärvet av fastigheten. Denna post har aldrig haft någon påverkan på föreningens likviditet eller förmåga att betala sina löpande kostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 019	1 019	960	859
Resultat efter finansiella poster	26	27	-4	217
Soliditet (%)	-5,7	-5,7	-4,1	-2,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	897	867	809	699
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 274	11 394	11 513	11 632
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	58	29	234
Räntekänslighet (%)	16,7	17,4	18,9	22,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	256	250	234	225
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,7	69,4	68,7	66,3

Den stora ansamlade förlusten som uppstod vid ombildning till bostadsrättsförening påverkar soliditeten negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Uppskriv-ningsfond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	19 350 000	8 890 605	584 320	-29 531 852	26 338	**-680 589**
Nerskrivning uppskr.fond		-123 195		123 195		**0**
Fond för yttre underhåll			151 882	-151 882		**0**
Disposition av föregående års resultat:				26 338	-26 338	**0**
Uppskrivning mark		-3 160 610		3 160 610		**0**
Årets resultat					9 461	**9 461**
Belopp vid årets utgång	**19 350 000**	**5 606 800**	**736 202**	**-26 373 591**	**9 461**	**-671 128**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 373 592
årets vinst	9 461
	-26 364 131
behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	151 882
Omföring av uppskrivningfond byggnad till mark	-3 160 610
i ny räkning överföres	-23 355 403
	-26 364 131

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			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 002 597	1 018 728
Övriga intäkter		16 700	0
		1 019 297	**1 018 728**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-441 085	-393 883
Övriga kostnader		-46 854	-33 398
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 098	-35 705
		-652 037	**-462 986**
Rörelseresultat		**367 260**	**555 742**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 811	8 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 609	-537 766
		-357 798	**-529 405**
Resultat efter finansiella poster		**9 462**	**26 337**
Resultat före skatt		**9 462**	**26 337**
Årets resultat		**9 461**	**26 338**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	11 201 657	11 365 755
		11 201 657	**11 365 755**
Summa anläggningstillgångar		**11 201 657**	**11 365 755**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32 241	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 617	21 830
		69 858	**21 946**
Kassa och bank		531 468	494 938
Summa omsättningstillgångar		**601 326**	**516 884**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 802 983**	**11 882 639**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 350 000	19 350 000
Uppskrivningsfond		5 606 800	8 890 605
Fond för yttre underhåll		736 202	584 320
		25 693 002	**28 824 925**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-26 373 592	-29 531 852
Årets resultat		9 461	26 338
		-26 364 131	**-29 505 514**
Summa eget kapital		**-671 129**	**-680 589**
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		3 657 987	12 199 000
Summa långfristiga skulder		**3 657 987**	**12 199 000**
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		8 541 013	129 000
Leverantörsskulder		28 097	20 918
Övriga skulder		65 658	62 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 357	151 327
Summa kortfristiga skulder		**8 816 125**	**364 228**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 802 983**	**11 882 639**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		367 260	555 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		164 098	35 705
Erhållen ränta		6 811	8 361
Erlagd ränta		-364 609	-537 766
Betald inkomstskatt		-32 125	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**141 435**	**62 036**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 787	13 187
Förändring av leverantörsskulder		7 180	-41 416
Förändring av kortfristiga skulder		32 704	31 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**165 532**	**65 516**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-129 000	-129 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-129 000**	**-129 000**
Årets kassaflöde		**36 532**	**-63 484**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		494 938	558 422
Likvida medel vid årets slut		**531 470**	**494 938**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Byte av redovisningsprincip
Detta är första året bostadsrättsföreningen tillämpar K3 regelverket. Man har med stöd av 3 kap. 5 § inte räknat om jämföresetalen, vilket ger en bristande jämförbarhet, detta gäller främst byggnaden då man tillämpar komponentavskrivning från 2025-01-01.

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 stadgar.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2%

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

På grund av att två hyresgäster har flyttat så har hyresintäkter minskat.

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025	**2024**
Årsavgifter bostäder	730 888	706 545
Hyror bostäder	271 709	312 183
	1 002 597	**1 018 728**

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme och grundutbud för TV

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	142 371	135 813
El	41 964	43 608
Vatten	93 076	91 034
Snöröjning	4 500	5 250
Reparation & underhåll av fastighet	67 650	30 126
Fastighetsskatt	33 818	31 840
Försäkring	37 150	35 756
TV avgifter	20 556	20 456
	441 085	**393 883**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 729 770	2 729 770
Omklassificeringar	3 160 610	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 890 380**	**2 729 770**
Ingående avskrivningar	-254 620	-218 915
Årets avskrivningar	-40 903	-35 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-295 523**	**-254 620**
Ingående uppskrivningar	8 890 605	9 097 365
Omklassificeringar	-3 160 610	
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-123 195	-206 760
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 606 800**	**8 890 605**
Utgående redovisat värde	**11 201 657**	**11 365 755**

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 199 000 kr redovisas under följande poster i balansräkningen. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 129 000 kr och villkorsändra 4 883 026 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.Ytterligare två lån villkorsändras 2027-12-31 totalt 7 315 974 kr, dessa lån redovisas till hälften som långfristiga skulder, 3 657 987 kr. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagarna.

	2025-12-31	**2024-12-31**
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 657 987	12 199 000
	3 657 987	**12 199 000**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 541 013	129 000
	8 541 013	**129 000**

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	**13 000 000**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Umeå

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Mattias Wallgren
Ordförande

Carl Magnus Algotsson

Inger Birgitta Hägglund

Karl Jonas Hällgren

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

Björn David Franson Zetterfeldt
Revisor