



Välkommen till årsredovisningen för Brf Poppeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Poppeln 1	1935	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB och Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935.

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 57 bostadsrättslägenheter om totalt 3 339 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 107 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 527 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kim Borgström	Ordförande
Linnéa Wettermark	Styrelseledamot
Matilda Persson	Styrelseledamot
Gustav Viberg	Styrelseledamot
Stefan Halley	Styrelseledamot
Linnea Lindahl	Suppleant
Louise Mossum	Suppleant

Valberedning

Gustav Viberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young
Simon Warg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1999 ● Fasad - Omfamning
- 2000 ● Vattenstammar - Nya kallvattenstammar
- 2004 ● Fönster - Fönsterbyte
- 2005 ● El - Stambyte fas 2
- 2007 ● Avloppsstammar - Relining
- 2013 ● Tak - Takrenovering
- 2014 ● Värmeanläggning - Nytt styr- och reglersystem
Gård - Totalupprustning
Husgrund - Dränering och platonmatta
- 2015 ● Tvättstugor/torkrum - Uppfräschning
- 2018 ● Avloppsstammar - Spolning
Portrenovering - Fixa portar
Torkrum - Ny värme- och fläktapparat
Sophus - Nytt sedumtak och nya dörrar
- 2018-2019 ● Staket och grindar - Blästra och måla staket. Nya grindar.
Murar och sockel - Reparation av sprickor i sockel. Gjutning av nya murat för staketet.
- 2019 ● Översyn energiförbrukning

- 2019** ● Renovering/byte av avloppsrör i källaren - Dåliga/trasiga rör måste bytas ut
- 2020** ● OVK-inspektion - Lagstiftat krav
Radonmätning - Lagstiftat krav
Injustering av värmesystemet - I samband med bytet av värmeundercentralen.
Byte av porttelefoner
Byte av värmeundercentral
Renovering av terazzogolvet i alla entréer - Skadade delar av originalgolvet från 1935 ersattes med ny terazzo.
Byte av belysning på källare och vind - Byte till mer energibesparande belysning med rörelsesensorer.
- 2020-2021** ● Renovering av tvättstugorna och intilliggande badrum och WC - Renoveringen försöker i möjligaste mån bibehålla/återskapa den tidstypiska stilen.
- 2021-2022** ● Källare: uppfräschning av ytskikt - Målat väggar och dörrar, behandlat golven med epoxy.
- 2022** ● Balkonger: målning av betongplattor - På ovasidan(golven) med en vattentät epoxifärg samt runt kanterna. På utsidan (kant mot innergård/gator) samt list målades med vattentät epoxifärg. På utsidan (kant mot innergård/gator) samt list målades med vattentät epoxifärg
- 2022-2023** ● Byte av alla lägenhetsdörrar
- 2024** ● Underhållnings Spolning av stammar

Avtal med leverantörer

Brandskyddsavtal	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	A2 Förvaltning
Trädgårdsförvaltning	Eriks Trädgård

Övrig verksamhetsinformation

Nya cykelparkeringar för lådcyklar har anlagts på innergården.

Ett pingisrum har iordningställt i källaren, vilket inneburit bortforsling av mangel, målning samt inköp av pingisbord.

Container hyrdes i april för att underlätta rensning och grovavfallshantering för medlemmarna.

Stadgeenlig årsstämma hölls i juni.

En återbruksdag arrangerades i samarbete med Erikshjälpen, där boende kunde skänka saker. Evenemanget inkluderade även servering av våfflor.

Ett nytt bokningssystem för tvättstugan har införts i form av en bokningstavla med kolvar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som god. Under året genomfördes en justering av årsavgifterna med 5 % för att möta framtida kostnadsökningar och säkerställa en fortsatt stabil ekonomi.

Förändringar i avtal

Eriks trädgård anlätades för första gången.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 438 168	3 281 564	2 987 549	2 687 876
Resultat efter fin. poster	632 282	592 193	-296 112	-508 128
Soliditet (%)	42	39	37	44
Yttre fond	1 689 511	809 024	954 766	799 934
Taxeringsvärde	66 532 000	54 417 000	54 417 000	54 417 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	989	900	859	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	99,1	96,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 925	3 012	3 099	2 373
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 858	2 867	2 950	2 373
Sparande / kvm totalyta, kr	276	260	186	124
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	64	68	90
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	148	138	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	54	49	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	266	255	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	4,06	3,22	-
Räntekänslighet (%)	2,96	3,18	3,58	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 191 721 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	167 519	-	-	167 519
Fond, yttre underhåll	809 024	-51 602	932 089	1 689 511
Uppskrivningsfond	9 207 000	-	-	9 207 000
Balanserat resultat	-3 607 586	643 795	-932 089	-3 895 880
Årets resultat	592 193	-592 193	632 282	632 282
Eget kapital	7 168 150	0	632 282	7 800 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 963 791
Årets resultat	632 282
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	932 089
Totalt	-3 263 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	41 659
Balanseras i ny räkning	-3 221 939

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 438 167	3 281 564
Övriga rörelseintäkter	3	8 066	5 641
Summa rörelseintäkter		3 446 233	3 287 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 898 982	-1 745 609
Övriga externa kostnader	9	-194 981	-149 979
Personalkostnader	10	-91 995	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 104	-298 104
Summa rörelsekostnader		-2 484 062	-2 285 686
RÖRELSERESULTAT		962 172	1 001 519
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 770	18 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-339 659	-427 649
Summa finansiella poster		-329 889	-409 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		632 282	592 193
ÅRETS RESULTAT		632 282	592 193

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	16 120 265	16 418 369
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 120 265	16 418 369
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 120 265	16 418 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 076	31 765
Övriga fordringar	14	2 138 950	1 510 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	242 295	195 735
Summa kortfristiga fordringar		2 427 321	1 738 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 427 321	1 738 192
SUMMA TILLGÅNGAR		18 547 585	18 156 561

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 519	167 519
Uppskrivningsfond		9 207 000	9 207 000
Fond för yttre underhåll		1 689 511	809 024
Summa bundet eget kapital		11 064 030	10 183 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 895 880	-3 607 586
Årets resultat		632 282	592 193
Summa fritt eget kapital		-3 263 598	-3 015 393
SUMMA EGET KAPITAL		7 800 432	7 168 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 570 000	245 000
Summa långfristiga skulder		1 570 000	245 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 511 000	10 135 000
Leverantörsskulder		136 792	103 469
Skatteskulder		14 623	7 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	514 738	497 067
Summa kortfristiga skulder		9 177 153	10 743 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 547 585	18 156 561

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	962 172	1 001 519
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	298 104	298 104
	1 260 276	1 299 623
Erhållen ränta	9 770	18 323
Erlagd ränta	-368 451	-429 198
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	901 594	888 748
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 250	-200 083
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 534	78 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	925 878	767 201
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-299 000	-299 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-299 000	-299 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	626 878	468 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 390 969	922 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 017 847	1 390 969

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Poppeln är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 946 535	2 817 384
Årsavgifter lokaler	133 246	127 402
Hysesintäkter förråd	5 400	5 400
Bredband	136 800	136 800
El, moms	191 721	174 611
Nycklar/lås vidarefakturering	671	0
Påminnelseavgift	300	600
Pantsättningsavgift	4 704	8 595
Överlåtelseavgift	8 746	9 791
Administrativ avgift	2 205	980
Andrahandsuthyrning	7 840	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	3 438 167	3 281 564

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	2 405	0
Övriga intäkter	0	5 641
Återbäring försäkringsbolag	5 661	0
Summa	8 066	5 641

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	286 071	203 829
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 929	48 565
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	28 025	66 848
Brandskydd	15 593	7 558
Snöröjning/sandning	18 740	10 671
Serviceavtal	9 342	1 558
Förbrukningsmaterial	4 258	1 848
Summa	388 957	340 877

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	38 853	6 310
Trapphus/port/entr	0	22 213
Dörrar och lås/porttele	4 650	8 393
VVS	9 489	16 484
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 588
Summa	52 992	54 988

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	10 352
Gemensamma utrymmen	11 659	0
VVS	0	41 250
Mark/gård/utemiljö	30 000	0
Summa	41 659	51 602

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	219 969	230 603
Uppvärmning	496 947	535 816
Vatten	200 918	196 131
Sophämtning/renhållning	71 709	60 432
Grovsopor	11 788	16 555
Summa	1 001 330	1 039 537

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 906	0
Kabel-TV	54 650	40 324
Bredband	165 899	115 201
Fastighetsskatt	111 588	103 080
Summa	414 043	258 605

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	3 689
Tele- och datakommunikation	19 484	1 654
Inkassokostnader	0	116
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	22 500
Styrelseomkostnader	4 618	2 092
Fritids och trivselkostnader	6 646	0
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	79 319	75 583
Överlåtelsekostnad	4 116	14 042
Pantsättningskostnad	14 113	12 900
Korttidsinventarier	0	725
Administration	5 296	5 570
Konsultkostnader	28 119	10 619
Bostadsrätterna Sverige	6 450	0
Summa	194 981	149 979

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 001	70 000
Arbetsgivaravgifter	21 994	21 994
Summa	91 995	91 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	339 659	427 649
Summa	339 659	427 649

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 799 878	22 799 878
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 799 878	22 799 878
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 381 509	-6 083 405
Årets avskrivning	-298 104	-298 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 679 613	-6 381 509
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 120 265	16 418 369
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 207 000</i>	<i>9 207 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 790 000	31 576 000
Taxeringsvärde mark	23 742 000	22 841 000
Summa	66 532 000	54 417 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 943	156 943
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	156 943	156 943
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-156 943	-156 943
Utgående ackumulerad avskrivning	-156 943	-156 943
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	121 103	119 724
Transaktionskonto	959 456	325 081
Borgo räntekonto	1 058 391	1 065 888
Summa	2 138 950	1 510 693

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 737	16 551
Förutbet fast skötsel	75 586	70 919
Förutbet försäkr premier	58 540	57 362
Förutbet kabel-TV	13 799	13 647
Förutbet bredband	37 582	37 256
Upplupna intäkter	16 051	0
Summa	242 295	195 735

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,10 %	992 000	1 038 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,68 %	1 570 000	1 570 000
Swedbank	2026-03-28	3,35 %	1 570 000	1 570 000
Handelsbanken	2026-06-01	2,60 %	2 001 000	2 047 000
Handelsbanken	-	-	0	1 075 000
Handelsbanken	-	-	0	2 800 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,71 %	245 000	280 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,89 %	3 703 000	0
Summa			10 081 000	10 380 000
Varav kortfristig del			8 511 000	10 135 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 586 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 099	740
Uppl kostn el	23 812	24 692
Uppl kostnad Värme	65 189	61 193
Uppl kostn räntor	15 532	44 324
Uppl kostn vatten	17 731	16 046
Uppl kostnad Sophämtning	4 305	827
Uppl kostn bredband	23 568	0
Uppl kostnad arvoden	70 001	70 001
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbet hyror/avgifter	270 507	257 250
Summa	514 738	497 067

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 486 250	11 486 250

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026-02-01 höjdes årsavgifterna med 2 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Kim Borgström
Ordförande

Linnéa Wettermark
Styrelseledamot

Matilda Persson
Styrelseledamot

Stefan Halley
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor

Simon Warg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 09:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 12:26

DOCUMENT ID:

Skbfr3-j1Me

ENVELOPE ID:

BJbS3ZjJGe-Skbfr3-j1Me

DOCUMENT NAME:

Brf Poppel, 746000-2616 - Årsredovisning 2025-12-31.

pdf

19 pages

SHA-512:

3aac3888546adc646b8199103f68a7be611b3bbecaf098

830d323c3589f95554f86eae9e520709f9c1906bf38b364

ce46a17daa92bd67dd66c04c300d1798bae

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KIM CHEYENNE BORGST RÖM kimcheyenneborgstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:53 20.05.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 188.252.135.169
2. Olga Matilda Persson matilda.persson96@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:12 20.05.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.201.36
3. STEFAN JAMES HALLEY stefan.halley@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:13 20.05.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.201.36
4. Linnéa Teresia Wettermark linnea.wettermark@icloud.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:14 20.05.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.201.36
5. SIMON WARG simwarg@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 23:31 21.05.2026 23:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.139.29
6. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 09:27 22.05.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 151.70.130.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Poppeln, org.nr 746000 - 2616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Poppeln för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 föreningens 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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Poppeln för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor

Simon Warg
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 09:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 12:26

DOCUMENT ID:

rkMr3bikGe

ENVELOPE ID:

H1g-BhZskGl-rkMr3bikGe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med fortroendevald Poppeln.pdf

2 pages

SHA-512:

60507c7254e49b294c9a89b8098541ead571cca2049b7
cfb2ce0e14968813466f9f3457b36d859faeb43d04a80c3
3c4d96b6061ee3e666fe507a6162acc6cfd7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON WARG simwarg@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2026 23:35 21.05.2026 23:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.139.29
2. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	Signed Authenticated	22.05.2026 09:28 22.05.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 151.70.130.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed