

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Poppeln i Boden  
Org nr: 798500-1127



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Poppeln i Boden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 105 780 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-21. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-01

Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader och ökade intäkter.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 139% till 433%.

I resultatet ingår avskrivningar med 62 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 535 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Poppeln 9 i Bodens kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1970. Fastighetens adress är Åkargränd 2 i Boden.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	16
3 rum och kök	14

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	39
Antal p-platser	8

Total tomtarea	3 457 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 307 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 307 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	24 042 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 042 000 kr

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr och planerat underhåll för 261 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 400 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 121 kr/m<sup>2</sup>.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	257 875
Installationer	3 013

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bertil Olsson	Ordförande	2023
Göran Sundqvist	Vice ordförande	2023
Eva Öhrvall	Sekreterare	2023
Inger Lifbom	Ledamot	2022
Ulla-Britt Eriksson	Ledamot	2022
Jan-Olov Öhrvall	Ledamot	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Monika Åström	Auktoriserad revisor	
Margareta Ekman	Förtroendevald revisor	
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Margaretha Hellman	2022	
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Arne Gustavsson	2022	
Tord Laestadius	2022	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5% from. 2022-04-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 7

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 356	2 340	2 333	2 348	2 353
Resultat efter finansiella poster	473	304	680	-491	941
Soliditet %	24	19	15	7	13
Likviditet %	433	139	331	318	244
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	655	655	655	656	659
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 772	1 821	1 870	1 919	1 817

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 100	0	0	133 254	772 398	304 482
Disposition enl. årsstämmobeslut					304 482	-304 482
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-260 888	260 888	
Årets resultat						472 694
Vid årets slut	303 100	0	0	272 366	937 768	472 694


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 076 880
Årets resultat	472 694
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	260 888
<b>Summa</b>	<b>1 410 462</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 410 462

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 356 889	2 339 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 627	26 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 479 516</b>	<b>2 366 362</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 606 447	-1 666 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 810	-149 489
Personalkostnader	Not 6	-110 156	-112 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-61 995	-61 995
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 940 407</b>	<b>-1 990 241</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>539 109</b>	<b>376 121</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 018	4 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-71 433	-76 616
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 415</b>	<b>-71 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>472 694</b>	<b>304 482</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>472 694</b>	<b>304 482</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	5 393 545	5 452 741
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 099	4 897
Bostadslånepost		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 395 643</b>	<b>5 457 638</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 395 643</b>	<b>5 457 638</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-850	1 973
Övriga fordringar	Not 13	0	205 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	94 994	93 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 144</b>	<b>301 554</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 876 794	2 313 943
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 876 794</b>	<b>2 313 943</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 970 938</b>	<b>2 615 497</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 366 581</b>	<b>8 073 135</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	303 100	303 100	
Fond för yttre underhåll	272 366	133 254	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>575 466</b>	<b>436 354</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	937 768	772 398	
Årets resultat	472 694	304 482	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 410 462</b>	<b>1 076 880</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 985 928</b>	<b>1 513 234</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 694 400	4 683 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 694 400</b>	<b>4 683 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	164 600	1 340 000
Leverantörsskulder	Not 17	38 138	52 116
Skatteskulder	Not 18	2 934	4 067
Övriga skulder	Not 19	180 886	203 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	299 695	276 337
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>686 253</b>	<b>1 876 302</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 366 581</b>	<b>8 073 135</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✎

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 166 924	2 166 924
Hyror, garage	167 800	156 900
Hyror, p-platser	30 240	29 060
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 725	-13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-350	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 356 889</b>	<b>2 339 684</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	63 600	15 900
Övriga ersättningar	58 129	9 937
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	900	840
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>122 627</b>	<b>26 678</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-260 888	-477 764
Reparationer	-225 868	-117 850
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 020	-78 020
Försäkringspremier	-40 574	-37 708
Kabel- och digital-TV	-98 729	-56 129
Serviceavtal	-1 731	-1 648
Obligatoriska besiktningar	-1 761	-1 724
Bevakningskostnader	-10 798	-8 021
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-26 765
Snö- och halkbekämpning	-58 482	-67 537
Förbrukningsinventarier	-22 440	-15 583
Fordons- och maskinkostnader	-756	0
Vatten	-126 715	-153 079
Fastighetsel	-174 353	-162 579
Uppvärmning	-360 656	-332 113
Sophantering och återvinning	-61 189	-47 806
Förvaltningsarvode drift	-83 486	-82 409
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 606 447</b>	<b>-1 666 736</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-105 741	-106 353
Arvode, yrkesrevisorer	-9 750	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-12 585	-11 133
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 227	-8 517
Kontorsmateriel	-4 466	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13	0
Bankkostnader	-3 388	-2 813
Övriga externa kostnader	-15 640	-10 698
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-161 810</b>	<b>-149 489</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-68 200	-64 950
Sammanträdesarvoden	-24 000	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-4 500
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-12 156	-12 572
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-110 156</b>	<b>-112 022</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-38 564	-38 564
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 632	-20 632
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 798	-2 798
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-61 995</b>	<b>-61 995</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 992	4 977
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 018</b>	<b>4 977</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-71 408	-76 132
Övriga räntekostnader	-24	-15
Övriga finansiella kostnader	0	-469
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-71 433</b>	<b>-76 616</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 776 100	3 776 100
Mark	4 061 825	4 061 825
Tillkommande utgifter	959 398	959 398
	<b>8 797 323</b>	<b>8 797 323</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 797 323</b>	<b>8 797 323</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-2 657 832	-2 619 268
Tillkommande utgifter	-686 748	-666 116
	<b>-3 344 580</b>	<b>-3 285 384</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-38 564	-38 564
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 632	-20 632
	<b>-59 196</b>	<b>-59 196</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**-3 403 776**      **-3 344 580**

## Restvärde enligt plan vid årets slut

**5 393 545**      **5 452 741**

## Varav

Byggnader	1 079 703	1 118 267
Mark	4 061 825	4 061 825
Tillkommande utgifter	252 017	272 649

## Taxeringsvärden

Bostäder	23 200 000	23 200 000
Lokaler	842 000	842 000

## Totalt taxeringsvärde

**24 042 000**      **24 042 000**

varav byggnader

18 037 000      18 037 000

varav mark

6 005 000      6 005 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	59 956	59 956
Installationer	95 889	95 889
Bilar och andra transportmedel	13 990	13 990
	<b>169 835</b>	<b>169 835</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>169 835</b>	<b>169 835</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-59 956	-59 956
Installationer	-95 889	-95 889
Bilar och andra transportmedel	-9 093	-6 295
	<b>-164 938</b>	<b>-162 140</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Bilar och andra transportmedel	-2 798	-2 798
	<b>-2 798</b>	<b>-2 798</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-59 956	-59 956
Installationer	-95 889	-95 889
Bilar och andra transportmedel	-11 891	-9 093
	<b>-167 736</b>	<b>-164 938</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-167 736</b>	<b>-164 938</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 098</b>	<b>7 695</b>
<b>Varav</b>		
Bilar och andra transportmedel	2 098	7 695

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-850	1 973
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-850</b>	<b>1 973</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	205 816
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>205 816</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 791	40 574
Förutbetalda driftkostnader	0	2 685
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 546	25 701
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 657	24 805
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>94 994</b>	<b>93 765</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	7 036	0
Bankmedel	1 669 019	1 664 027
Transaktionskonto	1 200 739	649 917
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 876 794</b>	<b>2 313 943</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	5 859 000	6 023 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-164 600	-1 340 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 694 400</b>	<b>4 683 600</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2024-09-25	280 800,00	0,00	7 200,00	273 600,00
SWEDBANK	1,06%	2024-09-25	3 600 000,00	0,00	80 000,00	3 520 000,00
SWEDBANK	1,47%	2025-01-24	910 000,00	0,00	20 000,00	890 000,00
SWEDBANK	1,14%	2026-05-25	475 000,00	0,00	10 000,00	465 000,00
SWEDBANK	1,17%	2026-09-25	757 800,00	0,00	47 400,00	710 400,00
<b>Summa</b>			<b>6 023 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>164 600,00</b>	<b>5 859 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	38 138	52 116
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>38 138</b>	<b>52 116</b>



**Not 18 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	78 020	78 020
Debiterad preliminärskatt	-75 086	-73 953
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 934</b>	<b>4 067</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	103 482	126 836
Skuld för moms	2 008	2 489
Skuld sociala avgifter och skatter	75 396	74 157
Clearing	0	300
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>180 886</b>	<b>203 782</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	3 180	5 564
Upplupna driftskostnader	0	16 508
Upplupna elkostnader	18 787	16 441
Upplupna värmekostnader	52 240	42 745
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 545
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 441	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 047	182 534
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>299 695</b>	<b>276 337</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 469 000	6 469 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Boden 2022-04-25

Ort och datum

Bertil Olsson

Bertil Olsson

Ulla-Britt Eriksson

Ulla-Britt Eriksson

Eva Öhrvall

Eva Öhrvall

Göran Sundqvist

Göran Sundqvist

Jan-Olov Öhrvall

Jan-Olov Öhrvall

Inger Ljfbom

Inger Ljfbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 220427

Monika Åström

Monika Åström  
Auktoriserad revisor  
Luleå Revisionskontor HB

Margareta Ekman

Margareta Ekman  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Poppeln i Boden, org.nr 798500-1127

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalande*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Poppeln i Boden för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Poppeln i Boden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

#### *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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Luleå 2022-04-27

  
Monika Åström

Auktoriserad revisor



Margareta Ekman

Av föreningen vald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Poppeln i Boden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Poppeln i Boden i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

