



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Poppelhusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning om negativt resultat .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-06 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Edsby 1:13	2018	Upplands Väsby

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018

Värdeåret är 2017

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 3 102 kvm. Byggnadernas totalyta är 3102 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Yalda Hellysaz	Ordförande
Victor Westin	Suppleant
Defne Öztürk Özdogru	Styrelseledamot
Scott John Moran	Styrelseledamot
Preeti Anand	Suppleant
Peter Hedberg	Suppleant

### Valberedning

Linda Alkblad  
Deep Shreevastav

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Bo Svensson    Revisor    Sund Affärsbyrå AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

### Utförda historiska underhåll

**2021** ● Installation av brytskydd på entrédörr och altan dörr

### Planerade underhåll

**2027** ● Målning vindskivor bostadshus  
Målning träspalje sopkärls skyddet  
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar  
Målning vindskivor carport  
Målning träpanel bostadshus  
Målning Entrédörrar bostadshus  
Energideklaration  
Målning träpanel carport  
Målning trädörrar carport

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning    SBC

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Under 2023 löpte ett av föreningens lån på 3 miljoner ut. Styrelsen förhandlade med 3 olika banker och beslutade att binda den på 2 år hos Handelsbanken som erbjöd den bästa räntan. I och med det den nya räntan och en tillkommen vatten fakturerings avgift beslöt styrelsen att en avgiftshöjning var nödvändig för att täcka de nya utgifterna.

2023-01-01 gjordes det en höjning med 15,14% enligt styrelsen beslut.

2023-04-01 gjordes det en höjning med 10% enligt styrelsen beslut.

I samband med det nya sättet som kommunen fakturerar VA kunde styrelsen momsregistrerade föreningen hos skatteverket.

BRF Poppelhusen är en relativ ny förening och husen är inte mer 6 år gamla.

Därför anser styrelsen att föreningen inte behöver göra en avskrivning på närmare 1 miljon per år som finns med i räkneåret. Husen är så pass nya och vi har en underhållsplan som bör börja anpassas först när husen är närmare 10 år gamla. Styrelsen anser att en höjning på drygt 20 % är nödvändigt för att bemöta en hälsosam ekonomi och kunna täcka föreningens kommande utgifter under kommande år. Styrelsen har i budget räknat med ett sparande på 258kr/kvm för att kunna täcka kommande underhållsplan och ge ett försprång på sparande inför detta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15% och 2023-05-01 med 10%.

## Förändringar i avtal

Innan sommaren 2023 sa styrelsen upp avtalet med SBC som föreningens ekonomisk förvaltare.

Anledning till detta var att sätta oss i ett förhandlingsläge då det fanns en hel del missnöje från föreningens håll gentemot förvaltaren. SBC har under senaste åren haft svårt att bibehålla en bra kommunikation och möta den viktiga deadlinen för årsstämma.

Under hösten 2023 förhandlade styrelsen med 3 olika förvaltare för att få ett bättre avtal. Till slut hamnade förhandlingen bäst till hos SBC som erbjöd mest tjänster och blev billigast av alla. Styrelsen tyckte även att deras nya kundportal fungerar väldigt bra för att få till ett smidigt styrelse arbete. Med bästa pris och en lovad bättre kommunikation kände sig styrelsen trygg med att skriva ett nytt avtal med SBC och ge dem en ny chans.

## Övriga uppgifter

I dag har föreningen en ganska hög lånesats och det amorteras endast 120 000kr/år. Det är viktigt att kommande styrelse strävar efter att bibehålla en god och hälsosam ekonomi. Därför är det nödvändigt att styrelsen till kommande år även kollar över att amortera mera på föreningens lån i stället för att låta pengarna tappa värdet på kontot. Styrelsen bör ha på agendan att kolla vidare på detta inför nästa budgets år.

Under 2023 så styrelsen upp ett externkonto som fanns hos Handelsbanken. Detta konto bidrog med förseningar till bokslut, kostade oss en del pengar och genererade ingenting förutom en hög kostnad. Det fanns inga klartecken kring varför kontot fanns hos föreningen och varför den öppnades när föreningen bildades. Detta externa konto blev uppsagt under hösten 2023 och de pengar som fanns tillgängliga på kontot fördes över till kassa kontot.

Under hösten 2023 blev styrelsen kontaktad av konsulten Håkan Olsson från företaget Rangifer AB. Han jobbar med att förvandla om småhus bostadsrätter till äganderätt. Efter stort visad intresse från många medlemmar bestämde sig styrelsen att ge Håkan Olsson i uppdrag att ta fram en utredning för hur mycket ett eventuellt friköp skulle kosta medlemmarna. Detta skulle betyda att man avvecklar föreningen och låter medlemmarna köpa ut sina hus. Utredningen ska avgöra om det kommer finnas fortsatt stort intresse för att besluta detta på en extra stämma. Utredningens första skede kom till julen 2023. I början av 2024 kommer denna utredning fortsätta och medlemmarna kommer att få chansen att rösta för hur vi ska gå vidare i frågan om friköp.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 415 725	1 057 577	1 054 678	1 142 406
Resultat efter fin. poster	-479 768	-604 135	-463 768	-288 139
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 486 475	684 475	566 115	364 485
Taxeringsvärde	65 560 000	65 560 000	65 560 000	58 806 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	455	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 213	10 251	10 271	10 544
Skuldsättning per kvm	10 213	10 251	10 271	10 544
Sparande per kvm	140	100	172	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	9	-	-
Energikostnad per kvm	37	9	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	1,65	-	-
Räntekänslighet	22,43	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 98 835 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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



## Uppllysning om negativt resultat

BRF Poppelhusen är en relativt ny förening och husen är ca 7 år gamla. BRF Poppelhusen består av 22 st småhus där mkt av underhållen ligger på enskild medlem. Därför anser styrelsen att föreningen inte behöver göra en avskrivning på närmare 1 miljon per år som finns med i räkneåret. Husen är även så pass nya och har en underhållsplan som är gjord och är anpassad för att starta när husen är närmare 10 år gamla.

Förra året och kommande år har föreningen bemött lån som har eller kommer löpa ut som i sin tur bidragit med en högre ränta på grund av den ekonomiska inflationen i landet. Detta var inte helt oväntat men svår att bemöta i god tid eftersom prognosen var annan än vad den blev.

Inför 2024 har styrelsen gjort en avgiftshöjning på drygt 20 % för att bemöta en hälsosam ekonomi och kunna täcka föreningens kommande utgifter under kommande år. Styrelsen har i budget räknat med ett sparande på 258kr/kvm för att kunna täcka kommande underhållsplan och ge ett försprång på sparande inför detta.

Styrelsen kommer att behöva amortera mer och kolla över hur vi kan använda kassaflödet till bästa sätt istället för att låta pengarna tappa värdet på kontot. Första steget kommer vara att amortera av en del av lån som löper ut och ska förhandlas om. Men det är också viktigt att styrelsen kollar över ett större sparande för kommande underhåll.

Vi tror oxå att BRF Poppelhusens ekonomi kommer vända mot bättre när inflationen och räntan sjunker vilket prognosen visar idag att den är på väg att göra inom kommande år. Ränte konstanterna har varit oväntade och när inflationen vänder kommer föreningen förhoppningsvis både kunna spara och amortera mera.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	99 000 000	-	-	99 000 000
Upplåtelseavgifter	8 740 000	-	-	8 740 000
Fond, yttre underhåll	684 475	-	802 000	1 486 475
Balanserat resultat	-1 776 055	-604 135	-802 000	-3 182 190
Årets resultat	-604 135	604 135	-479 768	-479 768
<b>Eget kapital</b>	<b>106 044 285</b>	<b>0</b>	<b>-479 768</b>	<b>105 564 517</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 380 190
Årets resultat	-479 768
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-802 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 661 958</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 661 958</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 415 725	1 057 577
Övriga rörelseintäkter	3	-3 995	4 055
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 411 730</b>	<b>1 061 632</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	-163 217	-72 274
Övriga externa kostnader	6	-68 086	-69 674
Personalkostnader	7	-98 826	-91 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-912 912	-912 908
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 243 041</b>	<b>-1 146 282</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>168 689</b>	<b>-84 650</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 102	4 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-666 559	-524 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-648 457</b>	<b>-519 485</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-479 768</b>	<b>-604 135</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-479 768</b>	<b>-604 135</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 11, 13	135 440 775	136 353 687
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 440 775</b>	<b>136 353 687</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>135 440 775</b>	<b>136 353 687</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 500	9 200
Övriga fordringar	10	2 181 207	1 715 372
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 187 707</b>	<b>1 724 572</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	40 039
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>40 039</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 187 707</b>	<b>1 764 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 628 481</b>	<b>138 118 298</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		107 740 000	107 740 000
Fond för yttre underhåll		1 486 475	684 475
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 226 475</b>	<b>108 424 475</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 182 190	-1 776 055
Årets resultat		-479 768	-604 135
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 661 958</b>	<b>-2 380 190</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>105 564 517</b>	<b>106 044 285</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	17 700 000	28 739 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 700 000</b>	<b>28 739 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		24 723	3
Övriga kortfristiga skulder		100	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	352 497	268 405
Skulder till kreditinstitut		13 979 600	3 060 000
Leverantörsskulder		7 044	5 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 363 964</b>	<b>3 334 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 628 481</b>	<b>138 118 298</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 755 411	1 429 834
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-479 768</b>	<b>-604 135</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	912 912	912 908
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>433 144</b>	<b>308 773</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 720	-9 082
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	109 951	85 886
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>545 815</b>	<b>385 577</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-120 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-120 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>425 815</b>	<b>325 577</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 181 227</b>	<b>1 755 411</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Poppelhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 el, 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 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 313 400	1 054 680
Vatten, moms	75 658	0

Varmvatten, moms	21 574	0
El, moms	1 603	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	2 058	2 898
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>1 415 725</b>	<b>1 057 577</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-3 995	4 055
<b>Summa</b>	<b>-3 995</b>	<b>4 055</b>

### NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	115 751	26 965
<b>Summa</b>	<b>115 751</b>	<b>26 965</b>

### NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 466	45 309
<b>Summa</b>	<b>47 466</b>	<b>45 309</b>

### NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	0	2 380
Inkassokostnader	1 035	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Styrelseomkostnader	0	173
Fritids och trivselkostnader	163	0
Föreningskostnader	0	500
Förvaltningsarvode enl avtal	38 780	37 696
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	2 451	7 424
Bostadsrätterna Sverige	4 680	4 680
<b>Summa</b>	<b>68 086</b>	<b>69 674</b>



## NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 200	70 687
Arbetsgivaravgifter	23 626	20 739
<b>Summa</b>	<b>98 826</b>	<b>91 426</b>

## NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	666 559	524 178
<b>Summa</b>	<b>666 559</b>	<b>524 178</b>

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 690 000	140 690 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 690 000</b>	<b>140 690 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 336 313	-3 423 405
Årets avskrivning	-912 912	-912 908
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 249 225</b>	<b>-4 336 313</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>135 440 775</b>	<b>136 353 687</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 399 200</i>	<i>49 399 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 306 000	42 306 000
Taxeringsvärde mark	23 254 000	23 254 000
<b>Summa</b>	<b>65 560 000</b>	<b>65 560 000</b>

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	-20	0
Klientmedel	0	668 334
Transaktionskonto	1 116 066	0
Borgo räntekonto	1 065 161	1 047 039
<b>Summa</b>	<b>2 181 207</b>	<b>1 715 372</b>

**NOT 11, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	1,10 %	3 859 600	3 859 600
Handelsbanken	2027-03-30	2,38 %	7 320 000	7 440 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,27 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2024-03-30	1,83 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	3,89 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>31 679 600</b>	<b>31 799 600</b>
Varav kortfristig del			13 979 600	3 060 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 079 600 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	117 503	103 729
Uppl kostnad arvoden	70 000	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 994	15 176
Förutbet hyror/avgifter	143 000	101 200
<b>Summa</b>	<b>352 497</b>	<b>268 405</b>

**NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

## **NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Under våren 2024 kommer ett lån på 10 miljoner att löpa ut. För budget 2024 har styrelsen räknat med att räntan hamnar på 5%. Redan från januari 2024 har styrelsen beslutat om att en avgiftshöjning till 6500kr är nödvändigt för att kunna täcka inför den höjda räntan. Det är en beräknad avgiftshöjning på ca 20%. Styrelsen förhoppning är att detta ska vara den enda höjningen under 2024 förutsatt att räntan inte blir högre än 5% på det nya lånet. Föreningen har en bra kassa och förhoppningen är att beta av en del av lånet och förhandla till en lägre ränta. Styrelsen kommer ha en fortsatt dialog mellan medlemmar och Håkan Olsson inför ett friköp. Denna process kommer fortsätta under 2024 där medlemmar kommer få rösta om huruvida frågan ska gå vidare med att köpa sig fri och om BRF Poppelhusen ska upphöra för att husen istället ska förbli äganderätt. Styrelsen har och kommer fortsätta jaga på Järntorget då de fortfarande inte har avslutat de påbörjade arbetet gällande besiktningsprotokollet. Detta projekt är väldigt påtagligt och tar väldigt mkt tid då både Järntorget och entreprenad som ska utföra arbetet har i alla lägen dragit ut på både återkoppling och kommunikation. Men också att få jobbet avklarat. Tyvärr har kommunikationen blivit ännu svårare när Järntorget blev uppköpa av en större aktör ALM. Styrelsen är osäkra på hur detta projekt kommer gå då det är väldigt tidskrävande och vi har gått runt i cirklar senaste åren. Det finns en del punkter som inte är avklarade än och det måste fattas ett beslut om hur medlemmar / styrelse vill gå vidare med ärendet hos dom. Styrelsen kommer att försöka samla ihop olika alternativ för medlemmar så alla kan vara delaktiga i beslutet om hur vi går vidare med detta.

## Underskrifter

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

Upplands Väsby

---

Defne Öztürk Özdogru  
Styrelseledamot

---

Scott John Moran  
Styrelseledamot

---

Yalda Hellysaz  
Ordförande

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

---

Sund Affärsbyrå AB  
Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 11:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.04.2024 13:02

DOCUMENT ID:

HJgQrcUT1A

ENVELOPE ID:

HknVq8p1A-HJgQrcUT1A

DOCUMENT NAME:

Brf Poppelhusen, 769630-8308 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YALDA HELLYSAZ isabell.hellysaz@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 13:16 05.04.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/24) IP: 83.251.101.237
2. DEFNE ÖZTÜRK ÖZDOGRU defne.ozdogru@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 13:55 05.04.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/11) IP: 78.67.144.120
3. Scott John Moran scottmoran1980@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2024 08:24 05.04.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/27) IP: 94.191.136.25
4. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	15.04.2024 11:32 15.04.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

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

Org.nr 769630-8308

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Poppelhusen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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, förfälskning, 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2024-04-03

---

Bo Svensson  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.04.2024 09:32

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 05.04.2024 13:02

DOCUMENT ID:  
HJMS98akA

ENVELOPE ID:  
Byx3451pJA-HJMS98akA

DOCUMENT NAME:  
RR Poppel.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	11.04.2024 09:32 11.04.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

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