



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Poppeln i Avesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Poppelin i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Poppelin 3 i Avesta kommun med adresserna Skogsvägen 1 A-C, 3 A-C och Poppelvägen 2 A-C, 4 A-B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Poppelin 3	1948-10-13	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Fastighetsskötsel, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 686
3	lokaler (hyresrätt)	152
76	p-platser	0
Totalt 157 objekt		4 838

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 42 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulla Pedersen	Ordförande
Per-Erik Lindh	Vice ordförande
Karin Knutell	Sekreterare
Agneta Melin	Ledamot
Jan Olofsson	Ledamot
Anders Viklund	Ledamot
Daniel Smeds	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Pedersen, Per-Erik Lindh, Karin Knutell, Agneta Melin, Jan Olofsson och Anders Viklund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Knutell, Ulla Pedersen, Agneta Melin och Per-Erik Lindh.

Revisorer har varit: Bertil Lexell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Vicevärd har varit: Malin Södergren och Viktor Westlund t.o.m. 2023-09-30, Agneta Melin fr.o.m. 2023-10-01.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Ulla Pedersen med Karin Knutell som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +22% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår vatten, värme, kabel-TV, bredband och telefoni.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under oktober 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Stambyte badrum.
1999	Balkongbyte.
2004	Fönsterbyte.
2007	Stambyte kök.
2009	Nya parkeringsplatser med motorvärmarruttag.
2011	Enhetsmätning av el och driftoptimering.
2013	Målning av trapphus. Byte av källarfönster.
2013-14	Renovering av utemiljö (pergola och parkeringsytor).
2014	Plåtinklädning av vindskivor.
2015	Källarlokal totalrenoverad. Ny dagvattenledning, ny dränering samt ny avloppsledning under hela huset Poppelvägen 2. Avloppsledningarna under alla fyra husen filmade och dokumenterade. Ny avlopps- och vattenledning mellan Skogsvägen 1 och Poppelvägen 2. Ny tvättmaskin.
2016	10 nya parkeringsplatser. Montering av EU-bom. Målning av källargång Poppelvägen 2.
2018	Byte av varmvattenkulvert.
2019	Påbörjat byte av dagvatten- och avloppsledningar under golv.
2020	Omdragning av dagvattenledningar från stuprör till kommunens dagvattenledning. Nya avloppsledningar i samtliga källare, cementrör ersattes med plaströr. Under frisersalongen relinades ledningen ut till Poppelvägen. I samband med avloppsbytet rustades samtliga utrymmen som hör till tvättstugan. Ny el, målning och klinker.
2022	Nya vägguttag.
2023	Nya entrépartier.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Pågående projekt takbyte och solceller förväntas klart under våren 2024. Beräknad kostnad ca 9 miljoner kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Föreningens hemsida

<http://www.hsb.se/malardalarna/brf/poppelin>

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-8	40	95	134	84
Skuldsättning, kr/kvm	2 601	875	908	941	428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 685	904	938	972	442
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	300	265	258	229	266
Årsavgifter, kr/kvm	631	617	617	617	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	669	639	640	640	633
Nettoomsättning, tkr	3 159	3 082	3 099	3 097	3 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	-329	-60	44	-66	211
Soliditet, %	16	35	36	35	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större investeringar har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med nya lån, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Avgiftshöjning har aviserats.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	198 230	0	0	198 230
Underhållsfond, kr	1 175 029	0	180 383	1 355 411
S:a bundet eget kapital, kr	1 373 259	0	180 383	1 553 641
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 586 587	-60 272	-180 383	1 345 933
Årets resultat, kr	-60 272	60 272	-328 936	-328 936
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 526 315	0	-509 319	1 016 997
S:a eget kapital, kr	2 899 574	0	-328 936	2 570 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 617 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 526 315
Årets resultat, kr	-328 936
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 617
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 016 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 016 996
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 159 128	3 082 310
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	78 268	10 873
Summa rörelseintäkter		3 237 396	3 093 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 833 019	-2 588 365
Planerat underhåll	Not 5	-53 617	-19 937
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-278 176	-242 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 316	-234 317
Summa rörelsekostnader		-3 402 129	-3 084 680
Rörelseresultat		-164 733	8 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 763	5 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-214 966	-74 469
Summa finansiella poster		-164 203	-68 774
Årets resultat		-328 936	-60 272
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-234 000	-96 000
Disposition underhållsfond		53 617	19 937
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-180 383	-76 063
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-509 319	-136 335

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	5 679 336	5 312 315
Mark	Not 11	97 916	97 916
Markanläggningar	Not 12	733 049	792 386
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	6 778 462	98 395
		<u>13 288 762</u>	<u>6 301 012</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 289 262</u>	<u>6 301 512</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	32 913	8 987
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 723 916	1 805 315
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	82 552	18 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 360	102 052
		<u>2 957 741</u>	<u>1 934 555</u>
Kassa och bank	Not 18	2 286	2 565
Summa omsättningstillgångar		<u>2 960 027</u>	<u>1 937 120</u>
Summa tillgångar		<u>16 249 289</u>	<u>8 238 632</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		198 230	198 230
Underhållsfond		1 355 411	1 175 029
		<u>1 553 641</u>	<u>1 373 259</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 345 933	1 586 587
Årets resultat		-328 936	-60 272
		<u>1 016 996</u>	<u>1 526 315</u>
Summa eget kapital		<u>2 570 638</u>	<u>2 899 574</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	<u>2 730 000</u>	<u>2 790 000</u>
		2 730 000	2 790 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	9 853 650	1 445 440
Leverantörsskulder		195 286	136 573
Aktuell skatteskuld		15 751	10 540
Fond för inre underhåll		223 932	218 175
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	59 986	5 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	600 046	732 497
		<u>10 948 651</u>	<u>2 549 058</u>
Summa skulder		<u>13 678 651</u>	<u>5 339 058</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>16 249 289</u>	<u>8 238 632</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-328 936	-60 272
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	237 316	234 317
Kassaflöde från löpande verksamhet	-91 620	174 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 585	-12 597
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 617	277 813
Kassaflöde från löpande verksamhet	-204 822	439 262
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 225 067	-98 395
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 225 067	-98 395
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 348 210	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 348 210	-160 000
Årets kassaflöde	918 321	180 867
Likvida medel vid årets början	1 807 881	1 627 014
Likvida medel vid årets slut	2 726 202	1 807 881

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Markanläggningar 3,3-10 %

Inventarier 0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 798 940	2 717 316
Hyror	189 936	191 684
Övriga avgifter, el	157 456	175 878
Övriga intäkter	30 400	15 036
Bruttoomsättning	<u>3 176 732</u>	<u>3 099 914</u>
Avsatt till inre fond	-17 604	-17 604
	3 159 128	3 082 310
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	78 268	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 873
	<u>78 268</u>	<u>10 873</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	534 947	499 298
Reparationer	70 196	74 355
El	343 728	324 544
Uppvärmning	912 367	803 462
Vatten	196 799	156 402
Sophämtning	143 680	142 517
Övriga avgifter	207 516	220 490
Förvaltningskostnader	246 516	238 909
Arrendeavgift	5 250	5 250
Fastighetsavgift	69 159	69 159
Övriga driftskostnader	102 862	53 981
	<u>2 833 019</u>	<u>2 588 365</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	22 500	0
Underhåll enligt plan	31 117	19 937
	<u>53 617</u>	<u>19 937</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	108 600	104 400
Vicevärdsarvode	108 000	83 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	58 576	51 660
	<u>278 176</u>	<u>242 060</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	177 979	174 980
Markanläggningar	59 337	59 337
	<u>237 316</u>	<u>234 317</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	49 330	5 653
Ränteintäkter skattekonto	696	31
Övriga finansiella intäkter	737	11
	<u>50 763</u>	<u>5 695</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	214 261	74 023
Övriga finansiella kostnader	705	446
	<u>214 966</u>	<u>74 469</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 606 689	11 606 689
Årets nyanskaffning	545 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 151 689	11 606 689
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 294 374	-6 119 394
Årets avskrivningar	-177 979	-174 980
Utgående avskrivningar	-6 472 353	-6 294 374
Bokfört värde	5 679 336	5 312 315
Taxeringsvärde för Poppeln 3 i Avesta. Värdeår 1949.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 600 000	17 600 000
Byggnad - lokaler	198 000	198 000
	17 798 000	17 798 000
Mark - bostäder hyreshus	4 793 000	4 793 000
Mark - lokaler	0	0
	4 793 000	4 793 000
Taxeringsvärde totalt	22 591 000	22 591 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	97 916	97 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 916	97 916
Bokfört värde	97 916	97 916
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	955 077	955 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	955 077	955 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-162 691	-103 354
Årets avskrivningar	-59 337	-59 337
Utgående avskrivningar	-222 028	-162 691
Bokfört värde	733 049	792 386
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	20 675	20 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 675	20 675
Ingående avskrivningar	-20 675	-20 675
Utgående avskrivningar	-20 675	-20 675
Bokfört värde	0	0
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	98 395	0
Årets investeringar	6 680 067	98 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 778 462	98 395
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	32 913	8 987
	32 913	8 987

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	82 552	18 201			
	82 552	18 201			
Not 18 Kassa och bank					
Bankkonto	1 315	0			
Handkassa	971	2 565			
	2 286	2 565			
Not 19 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	198 230	1 175 029	1 586 587	-60 272	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-60 272	60 272	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-53 617	53 617		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		234 000	-234 000		
Årets resultat				-328 936	
Belopp vid årets slut	198 230	1 355 411	1 345 933	-328 936	
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2952454219	1,67%	2030-03-11	2 790 000	60 000
Swedbank	2955688078	4,71%	2024-03-28	3 264 550	32 700
Swedbank	2955688102	4,71%	2024-03-28	3 264 550	32 700
Swedbank	2955688128	4,71%	2024-03-28	3 264 550	32 700
				12 583 650	158 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 730 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					11 793 150
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 615 000	5 703 000
Summa ställda säkerheter				12 615 000	5 703 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				158 100	160 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 695 550	1 285 440
				9 853 650	1 445 440
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				24 631	2 982
Källskatt				35 355	2 850
				59 986	5 832
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				324 625	284 660
Upplupna räntekostnader				10 713	14 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				264 708	433 351
				600 046	732 497
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Avesta, 2024

Digitalt signerad av

Agneta Melin

Anders Viklund

Daniel Smeds

Jan Olofsson

Karin Knutell

Per-Erik Lindh

Ulla Pedersen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Bertil Lexell
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Poppeln i Avesta, org.nr. 782000-1779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Poppeln i Avesta för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Poppeln i Avesta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 överträdelse 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.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Poppeln i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA PEDERSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:37:55



DANIEL SMEDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:30:49



KARIN KNUTELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:37:05



ANDERS VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:01:45



AGNETA MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:51:32



PER-ERIK LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 20:48:50



JAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:28:20



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:38:40



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:03:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Poppeln i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:39:28

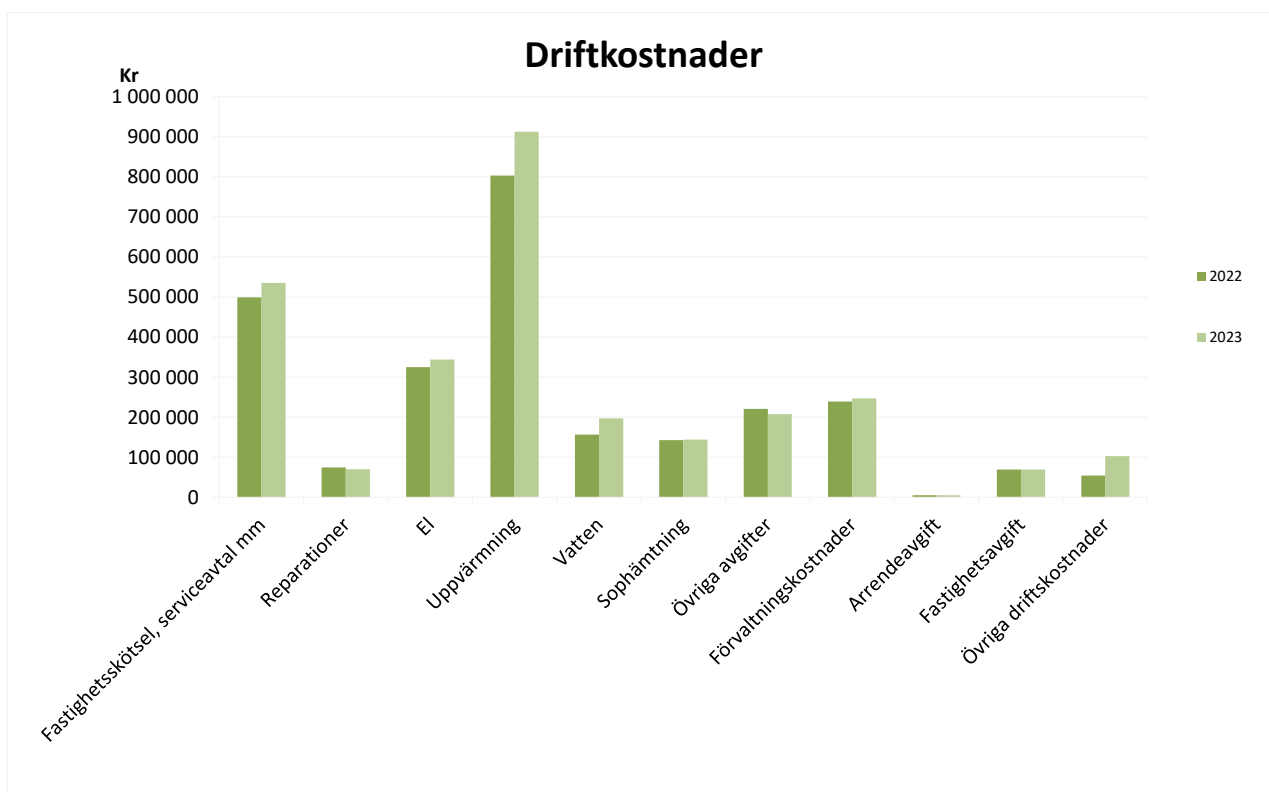
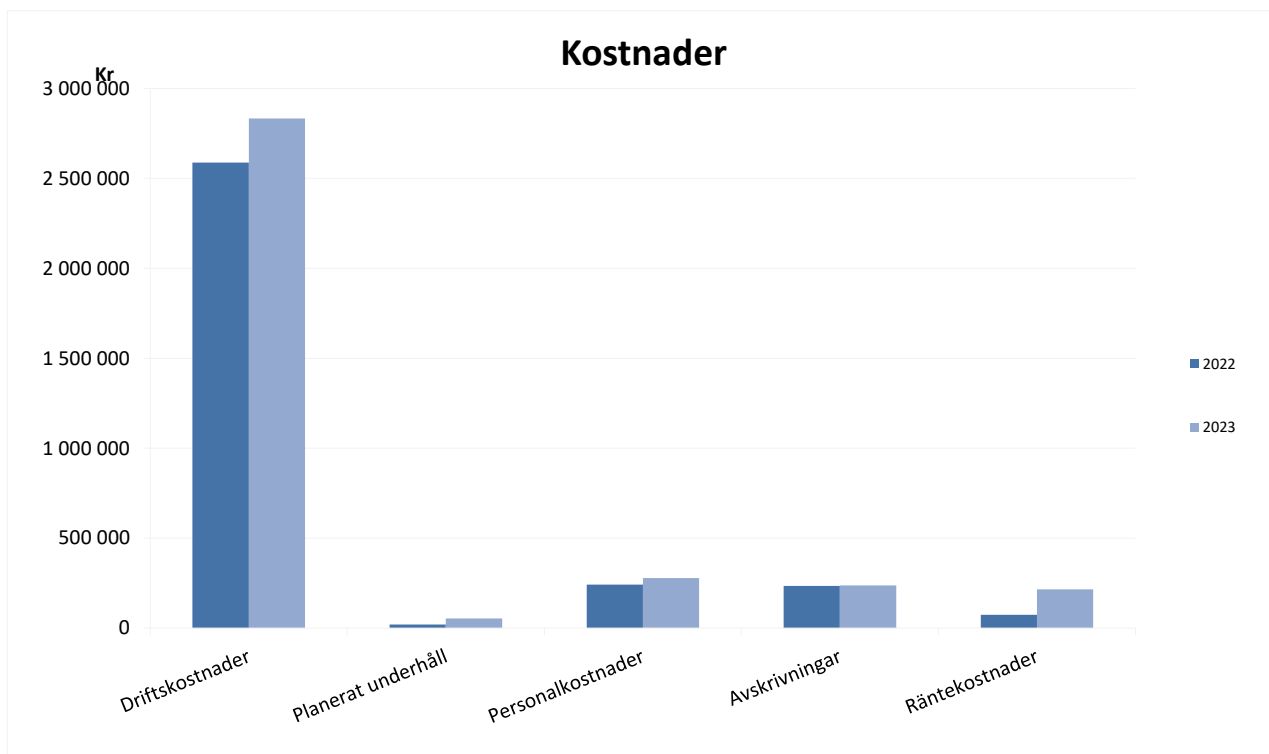


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:05:32







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Poppeln i Avesta



-8
KR/KVM
SPARANDE



2601
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



300
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



631
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande -8 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2601 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 300 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 631 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.