

# Bostadsrättsföreningen Poppeln nr 12

Org.nr: 716418-1286

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



 **Delagott**  
FÖRVALTNING



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Poppelns nr 12, organisationsnummer 716418-1286, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Solna.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1983.

Ekonomisk plan registrerades år 1983.

Föreningens stadgar registrerades år 2020.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1983.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Trygg-Hansa

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

På stämman deltog 13 medlemmar.

### Styrelse

Ordförande	Jimmi Eriksson
Ledamot	Emil Andersson
Ledamot	Hanna Odestig
Ledamot	Andreas Söderlund
Ledamot	Karl Erik Petter Andersson
Suppleant	Erik Kalin Eliasson
Suppleant	Roger Karlberg

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### Revisor

Extern	Bengt Möller
	RevisorCompaniet

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Nilsson.

### Information om fastigheten

1 flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: SOLNA POPPELN 12

Föreningens adresser:

Östervägen 9 A & B, 169 52 Solna

Nybyggnadsår: 1939

Ombyggnadsår: 1939

Värdeår: 1939

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	18	600
2 rok	34	1 618
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>2 218</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:** 52

### Garage

Antal platser

8

### P-platser

Antal platser

20

## Förvaltning

### Avtal

### Leverantör

---

Lägenhetsförteckning	Delagott
Trädgårdsservice	Svensk Trädgårdsservice AB
Teknisk förvaltning	Delagott
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Vatten	Solna Vatten
Kabel-TV	Tele2
Fjärrvärme	Norrenergi
Brandskydd	Anticimex
Hissunderhåll	Stockholm Hiss- & Elteknik
Snöröjning (tak)	Roseb
Städning	Oja fönsterputs och städ
Entrémattor	Elis
Sophämtning	PreZero Recycling
EI	Vattenfall

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2023 Rengöring frånluftskanaler  
2021 Dörrbyten yttre  
2019 Fasadrenovering  
2016 Hissrenovering  
2011 Omläggning av plåttak  
2001 Stambyte, byte vattenledningar  
1998 Elstambyte  
1985 Vindslägenheter byggs

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-10-03  
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte termostater & injustering värmesystem	2025	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året genomfört slamsugning, stamspolning och OVK med rengöring av frånluftskanaler.  
Rosplanteringar på framsidan har kompletterats.

## Medlemsinformation

65 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att  
8 bostadsrätter har överlåtits.

13 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

**52 bostadsrätter**

**63 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 027	2 014	2 014	2 108
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 24	- 163	32	337
Soliditet <sup>1</sup> , %	-1	-1	1	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 176	5 627	5 854	5 940
Skuld/kvm totalyta	4 799	5 259	5 472	5 552
Energikostnad/kvm totalyta	240	268	229	213
Sparande/kvm totalyta	221	129	172	274
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	857	849	849	894
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	94	94

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Nyckeltalsdefinition

#### Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

#### Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett positivt resultat på 295 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 233 tkr för 2023. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Medveten om den ekonomiska situationen genomförde föreningen en avgiftshöjning under första kvartalet 2024.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 398 580	1 730 850	1 863 190	- 7 922 899	- 162 691	<b>- 92 970</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			636 481	-636 481		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-151 945	151 945		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 162 691	162 691	<b>0</b>
Årets resultat					- 23 732	<b>- 23 732</b>
Belopp vid årets utgång	<b>4 398 580</b>	<b>1 730 850</b>	<b>2 347 726</b>	<b>- 8 570 126</b>	<b>- 23 732</b>	<b>- 116 702</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 570 126
Årets resultat	- 23 732
<b>Totalt</b>	<b>- 8 593 858</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	636 481
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 233 077
Balanseras i ny räkning	- 8 997 262
<b>Totalt</b>	<b>- 8 593 858</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 026 937	2 013 888
Övriga rörelseintäkter	3	26 289	5 462
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 053 226</b>	<b>2 019 350</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 442 629	-1 357 973
Administration och förvaltning	5	-117 932	-252 323
Personalkostnader	6	1 972	-55 854
Avskrivningar		-318 460	-318 460
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 877 049</b>	<b>-1 984 610</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>176 177</b>	<b>34 740</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 389	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 298	-197 574
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-199 909</b>	<b>-197 431</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-23 732</b>	<b>-162 691</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-23 732</b>	<b>-162 691</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-23 732</b>	<b>-162 691</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	9 892 968	10 211 428
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 892 968</b>	<b>10 211 428</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 892 968</b>	<b>10 211 428</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 425	42 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 466	67 154
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 891</b>	<b>109 479</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 799 188	2 754 725
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 799 188</b>	<b>2 754 725</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 896 078</b>	<b>2 864 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 789 047</b>	<b>13 075 632</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		6 129 430	6 129 430
Fond för yttre underhåll		2 347 726	1 863 190
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 477 156</b>	<b>7 992 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 570 126	-7 922 899
Årets resultat		-23 732	-162 691
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 593 858</b>	<b>-8 085 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-116 702</b>	<b>-92 970</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 600 241	9 453 780
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 600 241</b>	<b>9 453 780</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 600 241</b>	<b>9 453 780</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 879 471	3 116 000
Leverantörsskulder	9	1 038 054	189 073
Skatteskulder		14 390	10 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		373 593	398 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 305 508</b>	<b>3 714 822</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 305 508</b>	<b>3 714 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 789 047</b>	<b>13 075 632</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	176 177	34 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	318 460	318 460
<b>Summa</b>	<b>494 637</b>	<b>353 201</b>
Erhållen ränta	45 389	143
Erlagd ränta	-245 298	-197 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>294 728</b>	<b>155 770</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	871	-186 757
Förändring av rörelseskulder	-61 068	416 375
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>234 531</b>	<b>385 388</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering lån	-190 068	-509 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-190 068</b>	<b>-509 068</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>44 463</b>	<b>-123 680</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 754 725</b>	<b>2 878 405</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 799 188</b>	<b>2 754 725</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	50
Fastighetsförbättringar	50
Markanläggning	20
Inventarier	5

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	1 899 949	1 898 149

### Hysesintäkter

Hysesintäkter	2 400	0
Garage och p-platser	124 600	115 750
	<b>127 000</b>	<b>115 750</b>

### Övriga intäkter

Öresutjämning	-11	-10
---------------	-----	-----

<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 026 938</b>	<b>2 013 888</b>
-------------------------------	------------------	------------------

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna bidrag	9 388	0
Övriga ersättningar och intäkter	16 901	5 462
	<b>26 289</b>	<b>5 462</b>

<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>26 289</b>	<b>5 462</b>
--------------------------------------	---------------	--------------

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	51 500	82 923
Uppvärmning	473 564	504 142
Vatten och avlopp	50 108	53 181
Sophämtning	77 799	82 358

**652 971**                      **722 604**

##### Funktionell anläggningservice

Hiss	10 218	17 454
Hissbesiktning	13 586	4 458
Brandskydd	12 680	11 938

**36 484**                      **33 850**

##### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	47 999	50 490
Fastighetsstäd	46 852	54 238
Matthyra	9 958	10 482
Fastighetsskötsel gård	34 749	26 048
Trädgårdsskötsel	0	2 388
Snöröjning/sandning	23 492	13 431
Övriga köpta tjänster	8 718	1 444

**171 768**                      **158 521**

##### Distribuerade servicetjänster

TV	78 678	71 375
----	--------	--------

##### Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	51 102	67 706
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 588	82 988
Förbrukningsmaterial	3 390	193

**143 080**                      **150 887**

##### Reparationer

Reparationer	26 413	16 649
Fönster	0	8 155
Portar och lås	2 657	168
Entré/ trapphus	0	12 966
Tvättstuga	0	2 323
Sophantering/återvinning	0	1 328
EI	0	13 595
VVS	97 500	13 608

**126 570**                      **68 792**

##### Underhåll

Underhåll	233 077	151 945
-----------	---------	---------

**Totalt operativ drift och underhåll**                      **1 442 629**                      **1 357 973**

## Not 5. Administration och förvaltning

### Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

**2023**

**2022**

6 160

6 160

### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

66 332

110 756

### Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

42 469

39 219

### Revision

Revisionsarvode

22 325

38 625

### Kommunikation

Tele- och datakommunikation

4 329

1 671

### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

299

1 794

Konsultarvode

0

1 562

Bankkostnader

1 855

596

Övriga administrativa kostnader

465

403

Övriga kostnader

-26 302

51 536

**-23 683**

**55 891**

### Totalt administration och förvaltning

**117 932**

**252 323**

Justeringen kommer att resultera i en intäktspost i resultaträkningen (övriga kostnader). Felet med lånet uppstod under 2022 när amorteringen gjordes av SBC och kan ha påverkat kontot 2441. Det gjordes en bortbokning av vissa poster som SBC bokförde förra året, vilket ledde till ökade kostnader. Justeringen som görs nu innebär en korrigerande åtgärd av tidigare års fel.

## Not 6. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode

-1 500

42 500

### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

-472

13 354

### Totalt personalkostnader

**-1 972**

**55 854**

Personalkostnader: I årets bokslut ska 25 000 kr för upplupna löner och 7 855 kr för sociala avgifter finnas kvar. Dessa justeringar kommer att leda till en intäktspost i resultaträkningen.

Lönerna på 42 500 kr betalades ut under 2022, så minskningen borde ha genomförts redan förra året.

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	15 701 312	15 701 312
Anskaffningsvärde mark	1 498 702	1 498 702
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>17 200 014</b>	<b>17 200 014</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 6 988 585	- 6 670 125
Årets avskrivningar	- 318 460	- 318 460
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 307 045</b>	<b>-6 988 585</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 892 969</b>	<b>10 211 429</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	27 596 000	27 596 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
	<b>70 596 000</b>	<b>70 596 000</b>

### Not 8. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>
Lån Stadshypotek	2024-04-02	4,790 %	2 216 000	2 900 000
Lån Stadshypotek	2027-10-30	4,100 %	696 385	696 385
Lån Stadshypotek	2026-12-01	2,430 %	2 242 796	2 432 864
Lån Stadshypotek	2024-10-30	1,070 %	1 473 403	1 473 403
Lån Stadshypotek	2024-10-30	3,860 %	1 000 000	1 000 000
Lån Stadshypotek	2027-10-30	4,100 %	951 128	951 128
Lån Stadshypotek	2025-07-30	0,970 %	2 900 000	3 116 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>11 479 712</b>	<b>12 569 780</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 879 471	-3 116 000
			<b>6 600 241</b>	<b>9 453 780</b>

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

<b>Not 9. Leverantörsskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Leverantörsskulder	1 038 054	189 074
<b>Summa</b>	<b>1 038 054</b>	<b>189 074</b>

Det noteras att av de totala leverantörsskulderna är 900 000 kr en återstående amortering på lån.

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 635 000	13 635 000
<b>Summa:</b>	<b>13 635 000</b>	<b>13 635 000</b>

# Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

---

Jimmi Eriksson

---

Emil Andersson

---

Hanna Odestig

---

Andreas Söderlund

---

Karl Erik Petter Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur

RevisorCompaniet

---

Bengt Möller





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.05.2024 11:12

SENT BY OWNER:  
Elin Desta • 08.05.2024 13:28

DOCUMENT ID:  
B1gFkGkFGR

ENVELOPE ID:  
SyYJMJKfC-B1gFkGkFGR

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Poppelns nr 12.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EMIL JOHANNES ANDERSSON emil.andersson@write.com	Signed Authenticated	08.05.2024 13:29 08.05.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/27) IP: 172.226.50.28
JIMMI MARTIN ERIKSSON proteles@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:13 08.05.2024 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/02) IP: 31.15.34.224
ANDREAS SÖDERLUND andreas.j.soderlund@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 14:54 09.05.2024 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/25) IP: 94.191.153.33
HANNA ODESTIG hanna@hannaarkitekt.com	Signed Authenticated	09.05.2024 14:58 08.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/26) IP: 80.217.235.242
KARL ERIK PETTER ANDERSSON Petter.Andersson@knightec.se	Signed Authenticated	10.05.2024 09:52 10.05.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/21) IP: 195.178.161.162
Bengt Göran Olov Möller bengt@revisorcompaniet.se	Signed Authenticated	10.05.2024 11:12 10.05.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/28) IP: 185.88.112.72

\* 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