

# Årsredovisning 2023

Brf Poppeln 7

769607-5485



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Poppeln 7

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-25. Stadgar registrerades 2020-07-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning Poppeln 7.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Solna

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 809 kvm. Byggnadernas totalyta är 809 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gustaf Fritz	Ordförande
Carl Korch	Styrelseledamot
Måns Erik Alexander Matthias	Styrelseledamot
Per Jacob Dexe	Styrelseledamot
Amanda Åström Eriksson	Suppleant

### Valberedning

Johanna Grönbäck

Ellen stjerngren

### Firmateckning

Styrelsen är firmatecknare

### Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor  
BOREV Revision AB utser revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades dels av slutförandet av den omfattande renoveringen av taket samt de kraftigt ökade räntorna.

Renoveringen kom av att det 2020 upptäcktes sprickor i taket i lägenheten längst upp i huset. Efter en inspektion av taket 2021/2022 konstaterades att det åtminstone sen 1990-talet saknats en bärande balk i taket, samt bärande pelare i väggarna på vindsvåningen. Det upptäcktes också att taket saknat tillräcklig isolering samt att det plåtarna på taket var felmonterade vilket ledde till läckage. Omfattningen av konstruktionsfelet gjorde också att föreningen behövde ta ett större lån än vad årsmötet 2022 hade väntat sig. Styrelsen beslutade under våren 2023 att ta ett lån på 1 600 000 kronor, och budgeten för hela projektet antogs då ligga på 1 962 232 kronor.

Omfattningen av lånet gjorde att föreningen på årsmötet 2023 beslutade att höja föreningens medlemsavgifter med 20% för att ha råd dels med kostnad för nya lån och dels för kostnaden för höjda räntor.

Under sommaren 2023 framkom också att det behövde göras ytterligare insatser på grund av ett läckage i taket. Projektledaren antog att kostnaderna för detta skulle bli 260-290 000 kronor, och styrelsen valde att ta ett extra lån på 310 000 kronor under hösten 2023 för att kunna betala kvarvarande kostnaderna för renoveringen. Detta extra lån samt de höga räntorna gjorde att föreningens marginaler minskade trots höjningen av avgiften. I januari 2024 fick föreningen slutbesked från Solna stad, och renoveringen blev klar. Totala kostnaden blev 2 330 162 kronor, vilket är ungefär 80 000 kronor över den sammantagna budgeten (1 962 232 kronor + 290 000 kronor).

Utöver renoveringen har föreningen inte haft större väsentliga händelser under året.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 26 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	738 557	664 292	655 572	655 572
Resultat efter fin. poster	-2 321 700	-238 961	-157 518	-177 776
Soliditet (%)	29	51	53	53
Yttre fond	738 446	662 246	600 446	538 646
Taxeringsvärde	25 400 000	25 400 000	20 600 000	20 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	913	821	810	810
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	100,0	94,9	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 032	5 708	5 740	5 773
Skuldsättning per kvm totalyta	8 032	5 708	5 740	5 773
Sparande per kvm totalyta	-101	-61	115	102
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	38	33	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	161	156	1 577
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	17	21	24
Energikostnad per kvm totalyta	256	216	210	1 637
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	1,80	1,61	1,68
Räntekänslighet (%)	8,80	6,95	7,08	7,12

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta). Föreningens totalyta är 809 kvm.

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

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -81 525 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förlusten kommer i huvudsak av kostnader för renoveringen. Därutöver har räntekostnaderna varit mycket högre än förväntat.

Den omfattande renoveringen av taket finansierades på tre sätt: Två lån på totalt 1 910 000 kronor, föreningens egna kapital, samt höjningar av medlemsavgifterna.

För att hantera detta ekonomiska läge kommer styrelsen i anslutning till årsmötet att höja medlemsavgifterna igen. Styrelsen kommer att föreslå för stämman att denna höjning försätts med en solnedgångsklausul som innebär att den bara gäller i ett år.

Inför årsmötet 2025 behöver dåvarande styrelse ta ett aktivt beslut att antingen ta bort, minska, ha kvar eller utöka den

avgiftshöjningen. Styrelsen har även omförhandlat lån samt vilka lån som amorteras, och ser över löpande kostnader generellt.

För det långsiktiga underhållet har styrelsen prioriterat om i budgeten. Budgetposten som tidigare enbart var avsatt för reparationer är nu uppdelad i reparationer och planerat underhåll. Styrelsen inventerar också underhållsplanen och planerar om insatser som går att skjuta på. Flera framtida insatser kommer dock troligtvis att behöva finansieras av ytterligare lån.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2022-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	8 432 330	-	-	8 432 330
Upplåtelseavgifter	404 187	-	-	404 187
Fond, yttre underhåll	662 246	-	76 200	738 446
Balanserat resultat	-4 192 978	-238 961	-76 200	-4 508 139
Årets resultat	-238 961	238 961	-2 321 700	-2 321 700
<b>Eget kapital</b>	<b>5 066 824</b>	<b>0</b>	<b>-2 321 700</b>	<b>2 745 125</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 508 139
Årets resultat	-2 321 700
<b>Totalt</b>	<b>-6 829 838</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	348 679
Att från yttre fond i anspråk ta	-738 446
Balanseras i ny räkning	-6 440 071
	<b>-6 829 838</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	738 557	664 292
Övriga rörelseintäkter	3	4 495	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>743 052</b>	<b>664 293</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 520 488	-538 091
Övriga externa kostnader	9	-105 588	-66 239
Personalkostnader	10	-13 142	-25 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 554	-189 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 863 772</b>	<b>-820 072</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 120 720</b>	<b>-155 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 330	227
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-203 310	-83 409
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 980</b>	<b>-83 182</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 321 700</b>	<b>-238 961</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 321 700</b>	<b>-238 961</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	9 192 869	9 398 069
Maskiner och inventarier	13	124 043	143 397
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 316 912</b>	<b>9 541 466</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 316 912</b>	<b>9 541 466</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 807	3 942
Övriga fordringar	14	70	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 619	38 130
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 496</b>	<b>42 117</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		73 429	271 996
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>73 429</b>	<b>271 996</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>117 925</b>	<b>314 113</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 434 837</b>	<b>9 855 578</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 836 517	8 836 517
Fond för yttre underhåll		738 446	662 246
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 574 963</b>	<b>9 498 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 508 139	-4 192 978
Årets resultat		-2 321 700	-238 961
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 829 838</b>	<b>-4 431 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 745 125</b>	<b>5 066 824</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 619 810	2 416 934
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 619 810</b>	<b>2 416 934</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 878 368	2 201 036
Leverantörsskulder		26 733	51 905
Skatteskulder		2 366	1 711
Övriga kortfristiga skulder		-930	-930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	163 366	118 098
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 069 903</b>	<b>2 371 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 434 837</b>	<b>9 855 578</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 120 720</b>	<b>-155 779</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	224 554	189 989
	<b>-1 896 166</b>	<b>34 211</b>
Erhållen ränta	2 330	227
Erlagd ränta	-183 443	-79 492
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 077 279</b>	<b>-45 054</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 379	6 421
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	884	12 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 078 774</b>	<b>-26 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	1 910 000	0
Amortering av lån	-29 792	-26 036
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 880 208</b>	<b>-26 036</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-198 566</b>	<b>-52 520</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>271 996</b>	<b>324 515</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>73 429</b>	<b>271 996</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Poppeln 7 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,78 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	738 557	664 292
<b>Summa</b>	<b>738 557</b>	<b>664 292</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	1
Elprisstöd	4 495	0
<b>Summa</b>	<b>4 495</b>	<b>1</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	1 800
Städning	19 876	13 643
Besiktning och service	20 751	13 965
Trädgårdsarbete	279	15 813
Övrigt	1 259	33 750
<b>Summa</b>	<b>42 165</b>	<b>78 971</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	26 965	74 899
Tvättstuga	14 088	0
Dörrar och lås/porttele	8 658	0
Hissar	3 983	0
Tak	81 000	83 938
<b>Summa</b>	<b>134 694</b>	<b>158 837</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	2 015 621	0
<b>Summa</b>	<b>2 015 621</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	32 422	30 974
Uppvärmning	151 992	130 376
Vatten	23 080	13 598
Sophämtning	33 150	31 439
<b>Summa</b>	<b>240 644</b>	<b>206 387</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 110	29 916
Bredband	33 600	33 600
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	31 780	30 380
<b>Summa</b>	<b>87 365</b>	<b>93 896</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kontorsmtrl trycksaker	0	130
Datakommunikation	415	390
Postbefordran	130	135
Inkasso	0	240
Revisionsarvoden	13 500	11 913
Ekonomisk förvaltning	41 536	39 316
Extradebitering förvaltn.	1 643	1 773
Övr förvaltningskostnader	263	3 868
Serv.avg branschorg.	4 580	4 520
Bankkostnader	41 921	3 954
Övriga externa kostnader	1 600	0
<b>Summa</b>	<b>105 588</b>	<b>66 239</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	10 000	20 000
Sociala avgifter	3 142	5 753
<b>Summa</b>	<b>13 142</b>	<b>25 753</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	203 308	83 406
Övriga räntekostnader	2	3
<b>Summa</b>	<b>203 310</b>	<b>83 409</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 978 351	12 978 351
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 978 351</b>	<b>12 978 351</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 580 282	-3 411 389
Årets avskrivning	-205 200	-168 893
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 785 482</b>	<b>-3 580 282</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 192 869</b>	<b>9 398 069</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 822 400</i>	<i>2 822 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
<b>Summa</b>	<b>25 400 000</b>	<b>25 400 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	400 768	400 768
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>400 768</b>	<b>400 768</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-257 371	-236 275
Avskrivningar	-19 354	-21 096
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-276 725</b>	<b>-257 371</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>124 043</b>	<b>143 397</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70	45
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>45</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 181	10 322
Försäkringspremier	6 885	6 350
Räntor	0	2 308
Bredband	8 766	8 766
Förvaltning	10 787	10 384
<b>Summa</b>	<b>38 619</b>	<b>38 130</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-03-30	4,17 %	870 624	875 000
Stadshypotek	2024-01-11	5,80 %	1 300 000	1 300 000
Handelsbanken	2024-12-01	1,37 %	343 000	347 000
Handelsbanken	2024-03-01	1,13 %	188 500	190 500
Handelsbanken	2024-03-01	1,13 %	188 500	190 500
Stadshypotek	2025-12-30	4,54 %	1 169 754	1 181 570
Handelsbanken	2024-03-01	1,30 %	433 550	438 150
Handelsbanken	2024-03-01	1,13 %	94 250	95 250
Stadshypotek	2024-10-30	5,36 %	310 000	
Stadshypotek	2025-04-30	4,69 %	800 000	
Stadshypotek	2026-04-30	4,49 %	800 000	
<b>Summa</b>			<b>6 498 178</b>	<b>4 617 970</b>
Varav kortfristig del			2 878 368	2 201 036

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 327 338 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	2 437	4 245
Uppvärmning	22 693	19 991
Utgiftsräntor	32 276	12 409
Beräknade uppl. sociala avifter	6 284	3 142
Förutbetalda avgifter/hyror	68 176	56 811
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	10 000
Beräknat revisionsarvode	11 500	11 500
<b>Summa</b>	<b>163 366</b>	<b>118 098</b>



## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

6 505 750

2022-12-31

4 753 750

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har genomfört en reparation av hiss och bytt ut trasiga låskolvar.

## Underskrifter

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

---

Carl Korch  
Styrelseledamot

---

Gustaf Fritz  
Ordförande

---

Måns Erik Alexander Matthias  
Styrelseledamot

---

Per Jacob Dexe  
Styrelseledamot

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

---

Tomas Ericson, av BOREV Revision AB utsedd  
revisorssuppleant  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 10:04

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 20.05.2024 14:10

DOCUMENT ID:

rJSbC62\_70

ENVELOPE ID:

SJeb0630X0-rJSbC62\_70

DOCUMENT NAME:

Brf Poppeln 7, 769607-5485 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER JACOB DEXE jacob@dexe.nu	Signed Authenticated	20.05.2024 15:57 20.05.2024 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/06) IP: 146.247.185.242
2. GUSTAF FRITZ gustaf.fritz@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 16:16 20.05.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/11) IP: 195.178.184.74
3. Carl Korch carl.korch@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 16:25 20.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/22) IP: 172.225.69.147
4. Måns Erik Alexander Matthias mans.matthias@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 16:33 20.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/07) IP: 178.174.169.134
5. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:04 22.05.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

\* 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 Bostadsrättsföreningen Poppel 7, org.nr 769607-5485

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Poppel 7 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 den 31 december 2023 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.

### 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 revisionssed 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 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 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 misstag, 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 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Poppeln 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Av BOREV Revision AB utsedd revisorssuppleant



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2024 10:05

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 20.05.2024 14:10

DOCUMENT ID:  
HymWRa3dXR

ENVELOPE ID:  
HyZZ06hu7C-HymWRa3dXR

DOCUMENT NAME:  
Brf Poppeln 7 - RB 2023 - för digital sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:05 22.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

\* 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