

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Poppelin 8

Org nr 769602-2891

Styrelsen för Brf Poppeln 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-05.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet, Poppeln 8 bebyggdes 1944 och är belägen i Solna kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet och lokalen är hyresrätter.

Dessutom finns 7 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 238 kvm    Total lokalyta: 149 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Målerifirma	149	2021-01-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-15 bestått av:

Ordinarie	Anton Barsk	Ledamot
	Josefin Enoksson	Ledamot
	Robert Brundin	Ledamot

Suppleanter	Eva Schyffert
	Oliver Dell

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Thomas Sundqvist
-----------	------------------

Valberedning	Irene Nielsen
	Rolf Nehl

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av RB Trädgård, B Larsson Trädgårdsservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-04-08 (intervall vart 10:e år).  
OVK besiktning har skett 2019-03-22 (intervall vart 6:e år).

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- \* Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 43 866 kronor.
- \* Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 139 866 kronor.
- \* Energideklaration samt OVK besiktning genomförd.
- \* Byte av armaturer i trapphuset.
- \* Källargolv målat.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 30 (år 2017-2018, 28) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	24	-36	-147
Balansomslutning (tkr)	10 339	10 375	10 362	10 491
Nettoomsättning (tkr)	1 163	1 152	1 152	1 130
Kassalikviditet (%)	570	591	440	253
Soliditet (%)	35	36	36	36

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlemsin- satser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	3 516 141	2 002 282	464 007	-2 285 199	24 269
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			73 515	-73 515	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				24 269	-24 269
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-62 830
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 516 141</b>	<b>2 002 282</b>	<b>537 522</b>	<b>-2 334 445</b>	<b>-62 830</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 334 445
årets förlust	-62 830
	<b>-2 397 275</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	102 330
i ny räkning överföres	-2 499 605
	<b>-2 397 275</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 163 074	1 151 928
Övriga rörelseintäkter		11 836	9 330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 174 910</b>	<b>1 161 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-782 517	-686 953
Övriga externa kostnader	5	-69 909	-63 824
Personalkostnader	6	-44 864	-43 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 423	-253 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 150 713</b>	<b>-1 048 099</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 197</b>	<b>113 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 047	-88 910
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 027</b>	<b>-88 890</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-62 830</b>	<b>24 269</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-62 830</b>	<b>24 269</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-62 830</b>	<b>24 269</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 114 482	9 367 905
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 114 482</b>	<b>9 367 905</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 114 482</b>	<b>9 367 905</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	2 980
Övriga fordringar	8	923 983	700 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 890	32 386
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>954 873</b>	<b>736 013</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		269 506	271 056
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>269 506</b>	<b>271 056</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 224 379</b>	<b>1 007 069</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 338 861</b>	<b>10 374 974</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 518 423	5 518 423
Yttre reparationsfond		537 522	464 007
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 055 945</b>	<b>5 982 430</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 334 445	-2 285 199
Årets resultat		-62 830	24 269
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 397 275</b>	<b>-2 260 930</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 658 670</b>	<b>3 721 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 447 788	6 465 428
Övriga skulder		17 702	17 702
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 465 490</b>	<b>6 483 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	17 640	17 640
Leverantörsskulder		2 668	19 091
Skatteskulder		7 194	3 590
Övriga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	187 199	130 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>214 701</b>	<b>170 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 338 861</b>	<b>10 374 974</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

#### Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter bostäder	56 856	56 268
Hysesintäkter lokaler	206 040	202 032
Hysesintäkter garage och p-platser	27 250	20 700
Årsavgifter bostäder	863 328	863 328
Hysesbortfall ./.	-4 800	-4 800
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	14 400	14 400
Inkasso/avhysning	180	180
Intäkt fakt/krav avgift	180	120
Avgift andrahandsupplåtelse	11 476	9 030
	<b>1 174 910</b>	<b>1 161 258</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	43 866	31 326
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	139 866	106 925
	<b>183 732</b>	<b>138 251</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	61 632	66 213
Obligatorisk ventilationskontroll	14 375	0
Energideklarationer	11 063	0
Besiktning / Serviceavtal	17 180	3 175
Yttre skötsel / Snöröjning	30 088	29 674
Fastighetsel	39 449	43 105
Uppvärmning	211 573	221 805
Vatten	31 544	36 302
Sophämtning	16 944	18 149
Fastighetsförsäkring	34 334	33 063
Självrisk/reparation försäkringsskador	25 203	0
Kabel-TV / Internet	30 543	29 981
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	50 148	43 138
Arvode teknisk förvaltning	24 708	24 097
	<b>598 784</b>	<b>548 702</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	0	4 482
Förvaltningsarvode	52 583	46 683
Övriga externa tjänster/kostnader	6 601	7 207
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 725	5 453
	<b>69 909</b>	<b>63 825</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	34 874	34 125
Sociala avgifter	9 990	9 773
	<b>44 864</b>	<b>43 898</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 456 106	11 456 106
Ingående anskaffningsvärden mark	1 782 752	1 782 752
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 238 858</b>	<b>13 238 858</b>
Ingående avskrivningar	-3 870 953	-3 617 530
Årets avskrivningar	-253 423	-253 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 124 376</b>	<b>-3 870 953</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 114 482</b>	<b>9 367 905</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 844 000	12 512 000
Taxeringsvärden mark	14 266 000	11 993 000
	<b>34 110 000</b>	<b>24 505 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	4 654	4 614
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	919 329	696 033
	<b>923 983</b>	<b>700 647</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	20 600	19 620
Förutbetald kabel-TV	7 719	7 554
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 571	5 212
	<b>30 890</b>	<b>32 386</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek	1,25 %	Löpande	1 265 168	1 265 168
Stadshypotek	1,25 %	Löpande	2 542 100	2 542 100
Stadshypotek	1,25 %	Löpande	1 658 160	1 675 800
Stadshypotek	1,25 %	Löpande	1 000 000	1 000 000
Kortfristig del			-17 640	-17 640
			<b>6 447 788</b>	<b>6 465 428</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 377 228 kronor.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

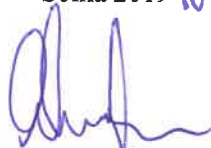
### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 709 000	7 709 000
	<b>7 709 000</b>	<b>7 709 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	16 899	18 772
Förskottsbetalda hyror och avgifter	100 929	91 362
Upplupna uppvärmningskostnader	19 872	8 579
Upplupna elavgifter	2 973	3 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 526	7 647
	<b>187 199</b>	<b>130 019</b>

Solna 2019-10-16



Anton Barsk



Josefin Enoksson



Robert Brundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-10-16



Thomas Sundqvist  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Poppeln 8

Organisationsnummer 769602-2891

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Poppeln 8 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen baserat på min revision.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Poppeln 8 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker:

**att** föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

**att** föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

**att** föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 16 oktober 2019



Thomas Sundqvist