



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Poppeln nr 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Emil Andersson	Ordförande
Emil Eriksson	Ledamot
Sanja Gasic	Ledamot
Miriam Martin	Ledamot

Jimmi Eriksson	Suppleant
Roger Karlberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Holmström	Ordinarie extern	Revisorcompaniet
Bengt Möller	Suppleant extern	Revisorcompaniet

Valberedning

Mats Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv Poppeln nr 12 och nr 13	1983	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

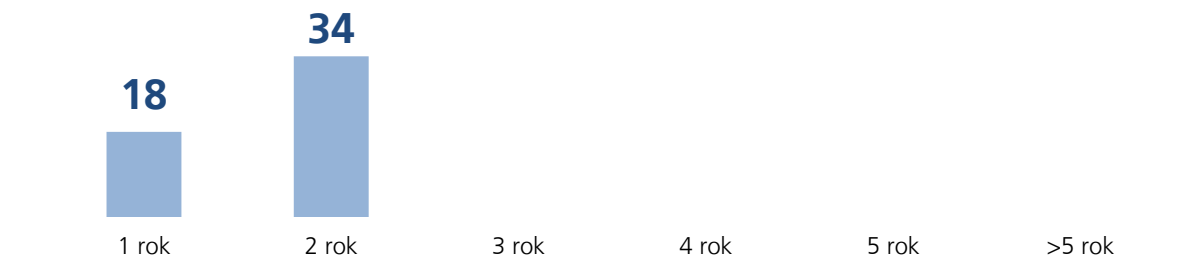
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 408 m², varav 2 234 m² utgör lägenhetsyta och 174 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fasadrenovering	2018 - 2019	
Hissrenovering	2016	
Omläggning av plåttak	2011	
Stambyte, byte vattenledningar	2001	
Elstambyte	1998	
Vindslägenhet byggs	1985	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av takterasser	2021-2022	Uppskjutet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Ojas Fönsterputs & Städ AB
Kabel-TV	Comhem
Mattvätt	Carpeting
Hissunderhåll	ManKan
Sophämtning	Sita
Pappersinsamling	Stena Recycling
Anticimex	Brandskydd
Norrenergi	El&Värme

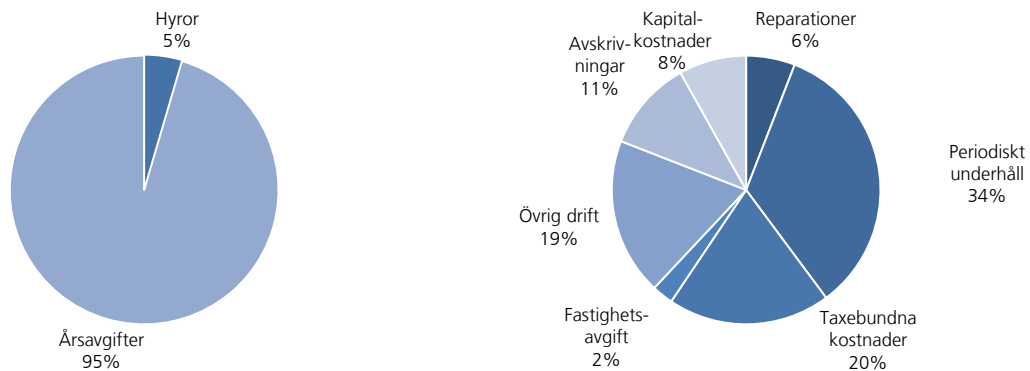
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 007 084	1 808 781
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 027 498	1 866 483
Finansiella intäkter	111	169
Ökning av långfristiga skulder	0	8 901 432
Ökning av kortfristiga skulder	372 460	0
	2 400 069	10 768 084
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 348 700	8 408 935
Finansiella kostnader	235 489	214 747
Ökning av kortfristiga fordringar	15 961	1 023
Minskning av långfristiga skulder	190 068	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	945 076
	2 790 218	9 569 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 616 935	3 007 084
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-390 149	1 198 303

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny elservis har installerats.
Energoptimering och fönstertätning genomförts.
Cykelinventering har utörts.
Ett bevakningsavtal för snöröjning tecknats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	866	783	783	746
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 018	6 147	2 134	2 175
Elkostnad/m ² totalyta	22	25	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	171	177	176	177
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	18	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	90	35	48
Soliditet (%)	0	4	56	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-875	-7 075	-152	-769
Nettoomsättning (tkr)	2 027	1 849	1 846	1 776

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 234 m² bostäder och 174 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 398 580	0	0	4 398 580
Upplåtelseavgifter	1 730 850	0	0	1 730 850
Fond för yttre underhåll	714 777	636 481	-2 800 000	2 878 296
S:a bundet eget kapital	6 844 207	636 481	-2 800 000	9 007 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 268 804	-636 481	-4 275 490	-1 356 833
Årets resultat	-875 040	-875 040	7 075 490	-7 075 490
S:a ansamlad förlust	-7 143 845	-1 511 521	2 800 000	-8 432 323
S:a eget kapital	-299 638	-875 040	0	575 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-875 040
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-720 352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-636 481
summa balanserat resultat	-2 231 873

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

700 000
-1 531 873

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 027 498	1 848 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 745
Summa rörelseintäkter		2 027 498	1 866 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 058 156	-8 087 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 545	-298 883
Personalkostnader	Not 6	0	-22 342
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-318 460	-318 460
Summa rörelsekostnader		-2 667 161	-8 727 395
RÖRELSERESULTAT		-639 663	-6 860 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 489	-214 747
Summa finansiella poster		-235 378	-214 578
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-875 040	-7 075 490
ÅRETS RESULTAT		-875 040	-7 075 490

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 166 809	11 485 269
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 166 809	11 485 269
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 166 809	11 485 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 261	4 776
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 672 789	3 052 462
Summa kortfristiga fordringar		2 683 050	3 057 238
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 683 050	3 057 238
SUMMA TILLGÅNGAR		13 849 860	14 542 508

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 129 430	6 129 430
Fond för yttre underhåll	Not 11	714 777	2 878 296
Summa bundet eget kapital		6 844 207	9 007 726
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 268 804	-1 356 833
Årets resultat		-875 040	-7 075 490
Summa fritt eget kapital		-7 143 845	-8 432 323
SUMMA EGET KAPITAL		-299 638	575 403
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 634 052	13 443 984
Summa långfristiga skulder		13 634 052	13 443 984
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	-190 068	190 068
Leverantörsskulder		481 911	124 233
Skatteskulder		6 717	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	216 885	208 820
Summa kortfristiga skulder		515 445	523 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 849 860	14 542 508

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 935 426	1 736 337
Hyror parkering	53 700	65 550
Hyror garage	38 350	46 800
Öresutjämning	22	51
	2 027 498	1 848 738

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	11 900
Övriga intäkter	0	5 845
	0	17 745

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	18 813	12 636
	Snöröjning/sandning	24 088	0
	Städning entreprenad	43 656	40 018
	Mattvätt/Hyrmattor	9 838	9 780
	Sotning	3 200	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 507
	Hissbesiktning	3 448	6 717
	Myndighetstillsyn	5 824	18 400
	Gård	3 896	0
	Förbrukningsmateriel	280	71
	Brandskydd	10 460	22 735
		123 503	154 864
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	27 050	0
	Tvättstuga	13 039	4 632
	Lås	7 101	3 630
	VVS	4 594	78 018
	Värmeanläggning/undercentral	7 771	7 188
	Ventilation	0	3 864
	Elinstallationer	89 595	3 163
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 371	0
	Hiss	733	10 529
	Tak	0	18 913
	Fasad	0	26 368
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 718
	Vattenskada	0	11 900
		170 254	175 923
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	65 513	0
	Tak	506 912	0
	Fasad	412 815	6 963 555
		985 240	6 963 555
	Taxebundna kostnader		
	El	53 574	59 884
	Värme	411 622	423 970
	Vatten	31 044	43 798
	Sophämtning/renhållning	71 461	69 327
		567 701	596 979
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 869	58 174
	Kabel-TV	67 155	65 671
		136 024	123 845
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 434	72 544
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 058 156	8 087 709

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	669	669
	Juridiska åtgärder	13 750	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 375
	Föreningskostnader	2 256	1 138
	Fritids- och trivselkostnader	140	1 500
	Förvaltningsarvode	171 210	171 254
	Administration	9 504	22 607
	Konsultarvode	68 376	77 560
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
		290 545	298 883
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	17 000
	Sociala kostnader	0	5 342
		0	22 342
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	248 988	248 988
	Förbättringar	62 082	62 082
	Markanläggning	7 390	7 390
		318 460	318 460

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 200 014	17 200 014
	Utgående anskaffningsvärde	17 200 014	17 200 014
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 714 745	-5 396 284
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 460	-318 460
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 033 205	-5 714 745
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 166 809	11 485 269
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 498 702	1 498 702
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 183 000	20 502 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	21 200 000
		57 183 000	41 702 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 800 000	41 400 000
	Lokaler	383 000	302 000
		57 183 000	41 702 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	390 651	390 651
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	390 651	390 651
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-390 651	-390 651
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-390 651	-390 651
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	55 854	2 686
	Skattefordran	0	42 692
	Klientmedel hos SBC	2 616 935	3 007 084
		2 672 789	3 052 462

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 878 296	2 241 815
	Reservering enligt stadgar	636 481	636 481
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 800 000	0
	Vid årets slut	714 777	2 878 296

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	1 957 696	1 964 264	2020-01-30
	Handelsbanken	1,890 %	1 473 403	1 473 403	2020-10-30
	Handelsbanken	1,350 %	776 385	856 385	2020-02-06
	Handelsbanken	1,350 %	328 000	340 000	2020-03-11
	Handelsbanken	2,430 %	2 856 500	2 900 000	2026-12-01
	Handelsbanken	1,780 %	3 152 000	3 200 000	2023-12-30
	Handelsbanken	1,190 %	2 900 000	2 900 000	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 443 984	13 634 052	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		190 068	-190 068	
			13 634 052	13 443 984	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 873 780 kr.

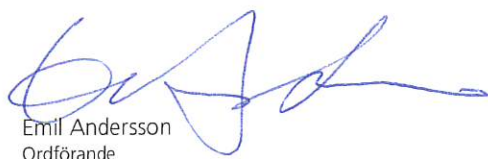
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 635 000	13 635 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 500	7 500
	Ränta	22 899	17 982
	Avgifter och hyror	161 486	158 338
		216 885	208 820

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Utredning om återinförande av grovsoprum i avsedd lokal Radonmätning

Styrelsens underskrifter

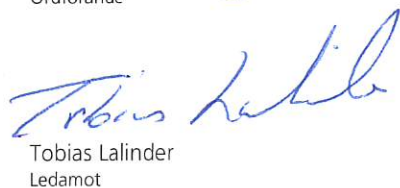
SOLNA den 8 / 6 2020



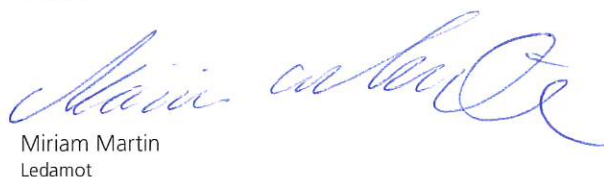
Emil Andersson
Ordförande



Emil Eriksson
Ledamot



Tobias Lalinder
Ledamot



Miriam Martin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 6 2020



Daniel Holmström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Poppeln nr 12

Org.nr 716418-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Poppeln nr 12 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Brf Poppeln nr 12 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd 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

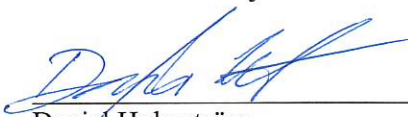
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 11 juni 2020



Daniel Holmström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 996 000	1 935 426	1 931 675
Hyror parkering	60 000	53 700	60 600
Hyror garage	39 000	38 350	54 234
Öresutjämning	0	22	0
	2 095 000	2 027 498	2 046 509
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-18 813	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-24 088	-30 000
Städning entreprenad	-44 000	-43 656	-47 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-9 838	-10 000
Sotning	0	-3 200	0
Hissbesiktning	-7 000	-3 448	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-5 824	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-5 000	-3 896	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-280	-1 000
Störningsjour och larm	0	0	-3 000
Brandskydd	0	-10 460	0
	-97 000	-123 503	-105 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	-27 050	-60 000
Tvättstuga	0	-13 039	0
Lås	0	-7 101	0
VVS	0	-4 594	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 771	0
Elinstallationer	0	-89 595	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-20 371	0
Hiss	0	-733	0
	-60 000	-170 254	-60 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-65 513	0
Tak	0	-506 912	0
Fasad	0	-412 815	0
	0	-985 240	0
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-53 574	-53 000
Värme	-442 000	-411 622	-440 000
Vatten	-44 000	-31 044	-73 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-71 461	-68 000
	-622 000	-567 701	-634 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-68 869	-59 000
Kabel-TV	-69 000	-67 155	-67 000
	-131 000	-136 024	-126 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 706	-75 434	-74 000
	-77 706	-75 434	-74 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-669	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-13 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 750	-19 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 256	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-140	-2 000
Förvaltningsarvode	-177 000	-171 210	-169 000
Administration	-10 000	-9 504	-4 000
Konsultarvode	0	-68 376	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 890	-6 000
	-218 000	-290 545	-201 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	0	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	0	-8 000
	-33 000	0	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-249 000	-248 988	-249 000
Förbättringar	-63 000	-62 082	-63 000
Markanläggning	-8 000	-7 390	-8 000
	-320 000	-318 460	-320 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 558 706	-2 667 161	-1 553 000
RÖRELSERESULTAT	536 294	-639 663	493 509
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	111	0
Låneräntor	-240 000	-235 459	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-30	0
	-240 000	-235 378	-200 000
RESULTAT	296 294	-875 040	293 509

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE