

# Årsredovisning 2019

**BRF POPULUS**  
**769615-9727**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## 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. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-02-03.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stenskvätten 14 på adresserna Schlytersvägen 71 och Olof Skötkonungs väg 4 i Hägersten. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 19 lägenheter, 17 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Boarean uppgår till 1 004 kvm.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

#### Lägenhetsförteckning:

3 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1947.

Byggnaden värms med fjärrvärme.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens leverantör av fastighetsskötsel är Stockholm Drift-Team AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Nabo AB.

#### Föreningsfrågor

##### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-07-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-07-02.

#### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningavgift debiteras köparen men 1% av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB.

### Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2018-06-13) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Gallon	Ordförande
Hilda Aronsson	Ledamot
Alexandra Andersson	Ledamot
Isabel Backman Cashman	Ledamot
Anna Jonsson	Suppleant
Martin Svensson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen och annan person som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Anna Jonsson och Johan Umefjord.

### Revisorer

Jan-Åke Danielsson Revisor

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Leverantör för fastighetsskötsel	Stockholm Drift Team AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen hade fem överlåtelse 2019 och fick tio nya medlemmar.

### Ekonomi

Inga årsavgifter har ändrats under året.  
Amorteringen för året höjdes till 150 000 kr.

### Underhållsarbete

Stamspolning  
Stuprörsrensning  
Ytterlampa uppsatt på baksidan

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	854 508	852 456	863 625	850 206
Resultat efter fin. poster	-246 903	-282 416	-198 397	-403 688
Soliditet, %	67	67	67	67
Kassalikviditet %	380	361	377	356
Yttre fond	62 400	46 600	30 800	15 000
Taxeringsvärde	21 000 000	15 800 000	15 800 000	15 800 000
Bostadsyta, kvm	1 004	1 004	1 004	1 004
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	781	781	781	781
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 057	12 199	12 309	12 369
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	0,93	1,20	2,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	34 294 000	-	-	34 294 000
Fond, yttre underhåll	46 600	-	15 800	62 400
Balanserat resultat	-8 390 902	-282 416	-15 800	-8 689 118
Årets resultat	-282 416	282 416	-246 903	-246 903
<b>Eget kapital</b>	<b>25 667 282</b>	<b>0</b>	<b>-246 903</b>	<b>25 420 379</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 689 118
Årets resultat	-246 903
<b>Totalt</b>	<b>-8 936 021</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	21 000
Balanseras i ny räkning	-8 957 021
	<b>-8 936 021</b>



Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		854 508	852 636
Rörelseintäkter		1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>854 509</b>	<b>852 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-357 481	-408 203
Övriga externa kostnader	8	-60 019	-58 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 536	-553 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-971 035</b>	<b>-1 020 189</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-116 527</b>	<b>-167 553</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-130 376	-114 863
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 376</b>	<b>-114 863</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-246 903</b>	<b>-282 416</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-246 903</b>	<b>-282 416</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	35 891 517	36 394 881
Markanläggningar	11	476 398	526 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 367 915</b>	<b>36 921 451</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 367 915</b>	<b>36 921 451</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27	21 644
Övriga fordringar	12	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 555	23 202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 582</b>	<b>44 847</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 344 871	1 163 744
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 344 871</b>	<b>1 163 744</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 368 453</b>	<b>1 208 591</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 736 368</b>	<b>38 130 042</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 294 000	34 294 000
Fond för yttre underhåll		62 400	46 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 356 400</b>	<b>34 340 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 689 118	-8 390 902
Årets resultat		-246 903	-282 416
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 936 021</b>	<b>-8 673 318</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 420 379</b>	<b>25 667 282</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	11 955 500	12 128 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 955 500</b>	<b>12 128 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		150 000	120 000
Leverantörsskulder		53 889	57 689
Skatteskulder		51 566	50 388
Övriga kortfristiga skulder		-60	5 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	105 094	101 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>360 489</b>	<b>334 760</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 736 368</b>	<b>38 130 042</b>



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 163 744</b>	<b>1 005 480</b>
Resultat efter finansiella poster	-246 903	-282 416
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	553 536	553 584
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>306 633</b>	<b>271 169</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 265	-26 435
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 271	23 530
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>323 627</b>	<b>268 264</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-142 500	-110 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-142 500</b>	<b>-110 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>181 127</b>	<b>158 264</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 344 871</b>	<b>1 163 744</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Populus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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	1,5 %
Markanläggningar	5 %

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.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	130 320	128 268
Årsavgifter, bostäder	724 188	724 188
Övriga intäkter	1	180
<b>Summa</b>	<b>854 509</b>	<b>852 636</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	21 840	21 801
Städning	16 741	18 108
<b>Summa</b>	<b>38 581</b>	<b>39 909</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	75 602	67 088
<b>Summa</b>	<b>75 602</b>	<b>67 088</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	0	41 750
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>41 750</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	15 364	17 157
Fjärrvärme	138 929	154 769
Sophämtning	14 244	13 747
Vatten	22 255	22 319
<b>Summa</b>	<b>190 792</b>	<b>207 992</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	21 701	21 376
Fastighetsskatt	26 163	25 403
Kabel-TV	4 642	4 685
<b>Summa</b>	<b>52 506</b>	<b>51 464</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	37 692	36 938
Bankkostnader	4 958	3 637
Förbrukningsmaterial	120	399
Postbefordran	162	391
Revisionsarvoden	6 425	5 731
Serv.avg branschorg.	5 142	5 082
Övriga externa kostnader	1 657	6 223
Övriga förvaltningskostnader	3 863	0
<b>Summa</b>	<b>60 019</b>	<b>58 401</b>



<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130 107	114 574
Övriga räntekostnader	269	289
<b>Summa</b>	<b>130 376</b>	<b>114 863</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>43 815 532</u>	<u>43 815 532</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>43 815 532</u>	<u>43 815 532</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 420 651	-6 917 216
Årets avskrivning	-503 364	-503 435
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-7 924 015</u>	<u>-7 420 651</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>35 891 517</u></u>	<u><u>36 394 881</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 258 211</i>	<i>10 258 211</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	7 400 000
<b>Summa</b>	<b>21 000 000</b>	<b>15 800 000</b>

<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 003 500</u>	<u>1 003 500</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 003 500</u>	<u>1 003 500</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-476 930	-426 781
Årets avskrivning	-50 172	-50 149
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-527 102</u>	<u>-476 930</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>476 398</u></u>	<u><u>526 570</u></u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	0	1
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1</b>



<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsskötsel	1 820	1 820
Försäkringspremier	10 902	0
Förvaltning	9 654	9 423
Kabel-TV	1 179	1 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 799
<b>Summa</b>	<b>23 555</b>	<b>23 202</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-03-13	1,20 %	6 300 000	6 300 000
Nordea Hypotek	2020-03-26	0,93 %	5 805 500	5 948 000
<b>Summa</b>			<b>12 105 500</b>	<b>12 248 000</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>150 000</i>	<i>120 000</i>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	791	1 436
Fastighetsskötsel	0	1 820
Fjärrvärme	17 459	19 750
Förutbetalda avgifter/hyror	71 209	71 209
Utgiftsräntor	2 289	2 189
Vatten	3 781	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 565	5 200
<b>Summa</b>	<b>105 094</b>	<b>101 604</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	12 418 000	12 418 000
<b>Summa</b>	<b>12 418 000</b>	<b>12 418 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 12  
Ort och datum



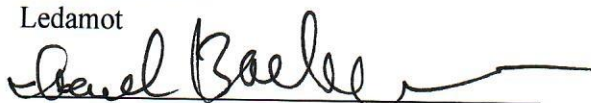
Anders Gallon  
Ordförande



Hilda Aronsson  
Ledamot



Alexandra Andersson  
Ledamot



Isabel Backman Cashman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 28



Jan-Åke Danielsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Populus**

Org.nr 769615-9727

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Populus för räkenskapsåret 2019.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 2019 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Populus för räkenskapsåret 2019.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.



**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

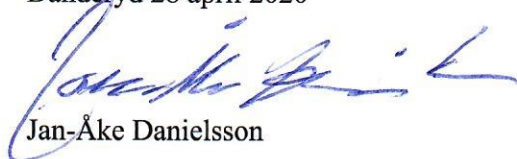
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd 28 april 2020



Jan-Åke Danielsson