# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Poppeln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

# 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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1934-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

**Styrelsen**

| | | |
|---|---|---|
| Hans Anders Schäfer | Ordförande | |
| Martin Clauson | Ledamot | |
| Anna Dahlman | Ledamot | |
| Linnea Maria Lindahl | Ledamot | |
| Linnéa Teresia Wettermark | Ledamot | Avgick ur styrelsen pga personliga skäl i december 2021 |
| Anna Margareta Gaete | Suppleant | Avgår i maj 2022 pga flytt |

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**
Anna Dahlman och Hans Anders Schäfer.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

| | | |
|---|---|---|
| Erik Mauritzson | Ordinarie Extern | Ernst & Young |
| Jorma Styrman | Ordinarie Intern | Intern |
| Andreas Körsell | Suppleant Intern | Intern |

**Valberedning**
Louise Mossum
Christina Samuelsson

**Stämmor**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

**Fastighetsfakta**
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Poppeln 1 | 1935 | Malmö |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

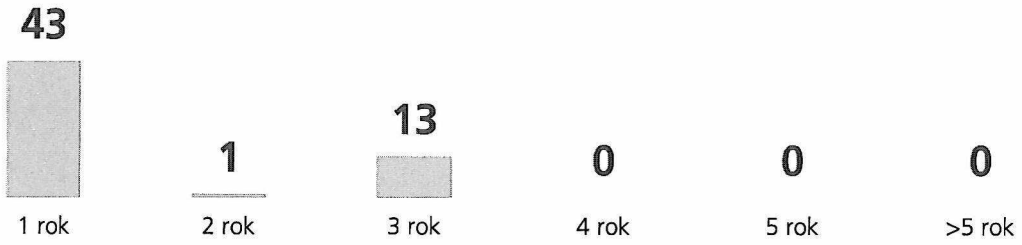
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 620 m², varav 3 339 m² utgör boyta och 281 m² utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**
Föreningen upplåter 57 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:




| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|---|---|---|
| Låstjänst | 64 m² | köpt |
| Mäklare | 63 m² | köpt |

**Teknisk status**
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Statusbedömning av balkonger | 2022 | Balkongerna bedöms vara i gott skick, och kommer att målas för att ytterligare förlänga livslängden. |
| Källare: uppfräschning av ytskikt | 2021 - 2022 | Målat väggar och dörrar, behandlat golven med epoxy. |
| Radonmätning | 2020 | Lagstiftat krav |
| Injustering av värmesystemet | 2020 | I samband med bytet av värmeundercentralen. |
| Renovering av tvättstugorna och intilliggande badrum och WC | 2020 - 2021 | Renoveringen försöker i möjligaste mån bibehålla/återskapa den tidstypiska stilen. |
| OVK-inspektion | 2020 | Lagstiftat krav |
| Renovering av terazzogolvet i alla entréer | 2020 | Skadade delar av originalgolvet från 1935 ersattes med ny terazzo. |
| Byte av belysning på källare och vind | 2020 | Byte till mer energibesparande belysning med rörelsesensorer. |
| Byte av porttelefoner | 2020 | |
| Byte av värmeundercentral | 2020 | |
| Översyn energiförbrukning | 2019 | |
| Renovering/byte av avloppsrör i källaren | 2019 | Dåliga/trasiga rör måste bytas ut |
| Murar och sockel | 2018 - 2019 | Reparation av sprickor i sockel. Gjutning av nya murat för staketet. |
| Torkrum | 2018 | Ny värme- och fläktapparatur |
| Portrenovering | 2018 | Fixa portar |
| Avloppsstammar | 2018 | Spolning |
| Sophus | 2018 | Nytt sedumtak och nya dörrar |
| Staket och grindar | 2018 - 2019 | Blästra och måla staket. Nya grindar. |
| Tvättstugor/torkrum | 2015 | Uppfräschning |
| Värmeanläggning | 2014 | Nytt styr- och reglersystem |
| Gård | 2014 | Totalupprustning |
| Husgrund | 2014 | Dränering och platonmatta |
| Tak | 2013 | Takrenovering |
| Avloppsstammar | 2007 | Relining |
| El | 2005 | Stambyte fas 2 |
| Fönster | 2004 | Fönsterbyte |
| Vattenstammar | 2000 | Nya kallvattenstammar |
| Fasad | 1999 | Omfamning |

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Statusbedömning av balkonger | 2022 | Balkongerna bedöms vara i gott skick, och kommer att målas för att ytterligare förlänga livslängden. |

**Förvaltning**
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsförvaltning | EP service |
| Brandskyddsavtal | Presto |

**Föreningens ekonomi**
Föreningens likviditet i slutet av budgetåret 2021 var god och styrelsen beslutade därför att göra extra amorteringar på våra lån hos Swedbank där vi normalt inte amorterar någonting alls. Två av lånen har bunden ränta där bindningstiden utlöper 2023, men ett av lånen hade obunden ränta och kunde därför lösas ut i sin helhet med en engångsbetalning. Föreningen har också lån hos Handelsbanken, men dessa har kortare bindningstid och löpande amortering.

Föreningens flerårsbudget från 2019 baseras på Underhållsplanen från 2017. Eftersom två stora poster (byte av radiatorer och renovering av balkonger) skjuts på framtiden kan kommande styrelse överväga att uppdatera flerårsbudgeten för att reflektera den underhållsplanen som revideras under 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

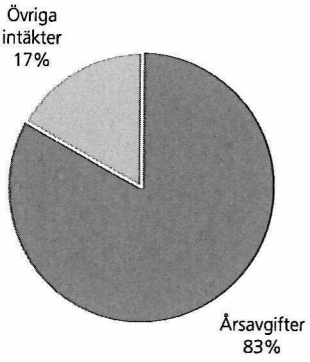
Enligt styrelsen rekommenderas det att årsavgifterna höjs med 2023-01-01 med 2 %.

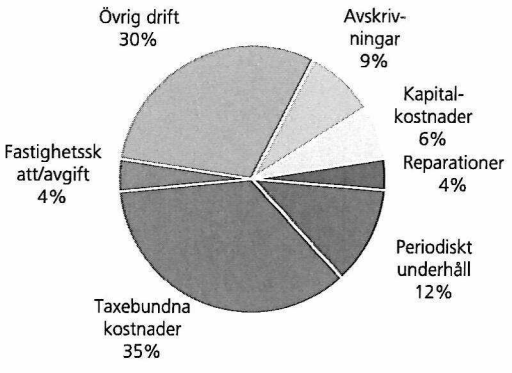
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 605 433** | **1 362 131** |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 845 228 | 2 449 493 |
| Finansiella intäkter | 183 | 38 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 1 114 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 718 781 |
| | **2 845 411** | **4 282 312** |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 124 189 | 3 847 001 |
| Finansiella kostnader | 162 458 | 154 737 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 9 942 | 37 272 |
| Minskning av långfristiga skulder | 658 060 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 749 638 | 0 |
| | **3 704 287** | **4 039 010** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*** | **746 557** | **1 605 433** |
| **ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL** | **-858 876** | **243 302** |

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

**Fördelning av intäkter och kostnader**




C

**Skatter och avgifter**
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under den första halvan av verksamhetsåret 2021 slutfördes renoveringen av tvättstugorna och de intilliggande badrummen och toaletterna. Vi installerade även ett elektriskt råttstopp i den utgående avloppsledningen för att förhindra att råttor kommer in i husets avloppsledningar. Efter de här renoverings- och installationsprojekten behövde källaren en ordentlig grovstädning och utrensning av kvarlämnade föremål, och i slutet av verksamhetsåret kunde vi slutligen fräscha upp ytskikten genom att måla alla väggar och få ny epoxibeläggning på golven i hela källaren.

Enligt underhållsplanen från 2017 börjar radiatorerna och balkongerna närmar sig sin uppskattade materiella livslängd, och vi har därför fått status på både radiatorer och balkonger inspekterade och bedömda. Rapporterna visar att såväl radiatorer som balkonger är i gott skick och inte i behov av några större ingrepp. Vi rekommenderas att måla betongytorna på balkongerna för att förhindra att fukt tränger in och på så vis förlänga livslängden. Sådan målning kommer att ske sommaren 2022.

# Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

# Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Årsavgift/m² bostadsrättsyta | 685 | 661 | 629 | 616 |
| Lån/m² bostadsrättsyta | 2 348 | 2 539 | 2 216 | 1 567 |
| Elkostnad/m² totalyta | 57 | 30 | 61 | 68 |
| Värmekostnad/m² totalyta | 119 | 98 | 105 | 117 |
| Vattenkostnad/m² totalyta | 39 | 39 | 33 | 36 |
| Kapitalkostnader/m² totalyta | 45 | 43 | 51 | 41 |
| Soliditet (%) | 46 | 41 | 52 | 67 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 343 | -1 768 | -2 697 | -629 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 558 | 2 445 | 2 389 | 2 349 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 339 m² bostäder och 281 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 | 167 519 | 0 | 0 | 167 519 |
| Uppskrivningsfond | 9 207 000 | 0 | 0 | 9 207 000 |
| Fond för yttre underhåll | 548 573 | 548 573 | -548 573 | 548 573 |
| **S:a bundet eget kapital** | **9 923 092** | **548 573** | **-548 573** | **9 923 092** |
| | | | | |
| **Ansamlad förlust** | | | | |
| Balanserat resultat | -2 886 362 | -548 573 | -1 218 931 | -1 118 858 |
| Årets resultat | 343 467 | 343 467 | 1 767 504 | -1 767 504 |
| **S:a ansamlad förlust** | **-2 542 895** | **-205 106** | **548 573** | **-2 886 362** |
| | | | | |
| **S:a eget kapital** | **7 380 197** | **343 467** | **0** | **7 036 730** |

# Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| årets resultat | 343 467 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 337 788 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -548 573 |
| **summa balanserat resultat** | **-2 542 894** |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 297 212 |
| **att i ny räkning överförs** | **-2 245 682** |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 558 073 | 2 445 321 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 287 154 | 4 172 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **2 845 228** | **2 449 493** |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 887 663 | -3 291 172 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -157 680 | -476 479 |
| Personalkostnader | Not 6 | -78 846 | -79 350 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -215 297 | -215 297 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-2 339 486** | **-4 062 298** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **505 742** | **-1 612 805** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 183 | 38 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -162 458 | -154 737 |
| **Summa finansiella poster** | | **-162 275** | **-154 699** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **343 467** | **-1 767 504** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **343 467** | **-1 767 504** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader | Not 8,14 | 15 104 674 | 15 319 971 |
| Maskiner | Not 9 | 5 487 | 5 487 |
| Inventarier | Not 10 | -5 487 | -5 487 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **15 104 674** | **15 319 971** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **15 104 674** | **15 319 971** |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 86 | 5 611 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 811 452 | 1 654 861 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **811 538** | **1 660 471** |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 32 | 32 |
| **Summa kassa och bank** | | **32** | **32** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **811 570** | **1 660 503** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **15 916 244** | **16 980 474** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 167 519 | 167 519 |
| Uppskrivningsfond | | 9 207 000 | 9 207 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 548 573 | 548 573 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **9 923 092** | **9 923 092** |
| | | | |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 886 362 | -1 118 858 |
| Årets resultat | | 343 467 | -1 767 504 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-2 542 895** | **-2 886 362** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **7 380 197** | **7 036 730** |
| | | | |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 7 828 000 | 5 325 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **7 828 000** | **5 325 000** |
| | | | |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 264 000 | 3 425 060 |
| Leverantörsskulder | | 124 796 | 840 006 |
| Skatteskulder | | 8 691 | 14 661 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 310 559 | 339 017 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **708 046** | **4 618 744** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **15 916 244** | **16 980 474** |

# Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| **Avskrivningar** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Byggnader | 66 år | 66 år |
| Fastighetsförbättringar | 40 år | 40 år |

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 2 259 370 | 2 178 672 |
| Årsavgifter - lokaler | 102 176 | 98 526 |
| Hyror förråd | 3 450 | 1 800 |
| Bredbandsintäkter | 110 880 | 110 880 |
| Elintäkter | 0 | 13 047 |
| Elintäkter moms | 76 232 | 42 405 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 951 | 0 |
| Öresutjämning | 15 | -10 |
| | **2 558 073** | **2 445 321** |

## Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 2 972 |
| Övriga intäkter | 287 154 | 1 200 |
| | **287 154** | **4 172** |

## Not 4 DRIFTKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Fastighetskostnader** | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 211 436 | 229 748 |
| Fastighetsskötsel beställning | 1 375 | 2 625 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 7 378 | 102 147 |
| Snöröjning/sandning | 6 654 | 0 |
| Städning enligt beställning | 54 750 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 4 882 | 86 212 |
| Gård | 692 | 7 345 |
| Serviceavtal | 15 250 | 14 389 |
| Förbrukningsmateriel | 6 341 | 9 558 |
| Brandskydd | 15 086 | 1 201 |
| | **323 844** | **453 225** |
| **Reparationer** | | |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 12 513 |
| Tvättstuga | 38 843 | 12 036 |
| Sophantering/återvinning | 4 013 | 0 |
| Källare | 0 | 2 233 |
| Entré/trapphus | 0 | 17 590 |
| Lås | 3 188 | 1 888 |
| VVS | 39 801 | 40 144 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 45 100 |
| Ventilation | 0 | 33 188 |
| Elinstallationer | 2 900 | 35 757 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 8 188 |
| Bredband | 4 475 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 1 786 | 21 799 |
| Vattenskada | 0 | 107 314 |
| | **95 006** | **337 750** |
| **Periodiskt underhåll** | | |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 5 000 |
| Tvättstuga | 189 712 | 344 421 |
| Källare | 0 | 157 285 |
| Entré/trapphus | 0 | 398 125 |
| VVS | 107 500 | 0 |
| Värmeanläggning | 0 | 308 750 |
| Elinstallationer | 0 | 116 875 |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | 174 375 |
| Tak | 0 | 9 575 |
| | **297 212** | **1 514 406** |
| **Taxebundna kostnader** | | |
| El | 206 742 | 109 125 |
| Värme | 431 487 | 353 416 |
| Vatten | 141 283 | 142 446 |
| Sophämtning/renhållning | 84 762 | 74 427 |
| Grovsopor | 19 162 | 4 120 |
| | **883 436** | **683 534** |
| **Övriga driftkostnader** | | |
| Försäkring | 20 355 | 36 677 |
| Kabel-TV | 44 688 | 44 229 |
| Bredband | 126 988 | 126 928 |
| | **192 031** | **207 834** |
| **Fastighetsskatt/Kommunal avgift** | **96 133** | **94 423** |
| **TOTALT DRIFTKOSTNADER** | **1 887 663** | **3 291 172** |

## Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 938 | 3 063 |
| Medlemsinformation | 0 | 48 |
| Tele- och datakommunikation | 1 908 | 2 033 |
| Inkassering avgift/hyra | 926 | 4 050 |
| Hyresförluster | 0 | 28 |
| Revisionsarvode extern revisor | 15 625 | 16 250 |
| Föreningskostnader | 679 | 1 851 |
| Styrelseomkostnader | 3 335 | 3 850 |
| Fritids- och trivselkostnader | 596 | 1 945 |
| Studieverksamhet | 313 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 68 984 | 63 752 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 7 500 | 0 |
| Administration | 17 218 | 26 265 |
| Korttidsinventarier | 1 549 | 3 885 |
| Konsultarvode | 31 750 | 59 159 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 360 | 6 300 |
| Övriga driftskostnader | 0 | 284 000 |
| | **157 680** | **476 479** |

## Not 6 PERSONALKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Anställda och personalkostnader** | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| **Följande ersättningar har utgått** | | |
| Styrelse och internrevisor | 59 998 | 60 501 |
| Sociala kostnader | 18 848 | 18 849 |
| | **78 846** | **79 350** |

## Not 7 AVSKRIVNINGAR

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Byggnad | 109 163 | 109 163 |
| Förbättringar | 106 134 | 106 134 |
| | **215 297** | **215 297** |

## Not 8 BYGGNADER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 20 729 878 | 20 729 878 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **20 729 878** | **20 729 878** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | -5 409 907 | -5 194 610 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -215 297 | -215 297 |
| **Utgående avskrivning enligt plan** | **-5 625 204** | **-5 409 907** |
| | | |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **15 104 674** | **15 319 971** |
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 9 207 000 | 9 207 000 |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 25 401 000 | 25 401 000 |
| Taxeringsvärde mark | 21 296 000 | 21 296 000 |
| | **46 697 000** | **46 697 000** |
| | | |
| **Uppdelning av taxeringsvärde** | | |
| Bostäder | 45 400 000 | 45 400 000 |
| Lokaler | 1 297 000 | 1 297 000 |
| | **46 697 000** | **46 697 000** |

## Not 9 MASKINER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 5 487 | 5 487 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **5 487** | **5 487** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående ack. avskrivningar enligt plan** | **0** | **0** |
| | | |
| **Redovisat restvärde vid årets slut** | **5 487** | **5 487** |

## Not 10 INVENTARIER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 151 456 | 151 456 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **151 456** | **151 456** |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -156 943 | -156 943 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående ack. avskrivningar enligt plan** | **-156 943** | **-156 943** |
| | | |
| **Redovisat restvärde vid årets slut** | **-5 487** | **-5 487** |

## Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 51 849 | 19 110 |
| Momsavräkning | 13 078 | 30 350 |
| Klientmedel hos SBC | 454 444 | 1 605 401 |
| Räntekonto hos SBC | 292 080 | 0 |
| | **811 452** | **1 654 861** |

## Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 548 573 | 2 170 153 |
| Reservering enligt stadgar | 548 573 | 548 573 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stämmobeslut | -548 573 | -2 170 153 |
| **Vid årets slut** | **548 573** | **548 573** |

## Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors-ändringsdag |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 4,090 % | 1 570 000 | 1 570 000 | 2023-04-27 |
| Swedbank | 1,620 % | 1 570 000 | 1 570 000 | 2024-03-25 |
| Handelsbanken | 1,500 % | 2 185 000 | 2 231 000 | 2024-06-01 |
| Handelsbanken | 1,110 % | 1 591 000 | 1 730 000 | 2023-03-30 |
| Swedbank | 1,330 % | 0 | 449 060 | Löst |
| Handelsbanken | 1,400 % | 1 176 000 | 1 200 000 | 2023-12-01 |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | **8 092 000** | **8 750 060** | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -264 000 | -3 425 060 | |
| | | **7 828 000** | **5 325 000** | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 772 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 8 872 500 | 8 872 500 |

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Arvoden | 60 000 | 60 000 |
| Sociala avgifter | 18 852 | 18 852 |
| Ränta | 12 903 | 6 304 |
| Avgifter och hyror | 218 804 | 253 861 |
| | **310 559** | **339 017** |

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppfräschning av ytskikt i källaren slutfördes efter verksamhetsårets slut.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

# Styrelsens underskrifter

Malmö den 3 / 5 2022

Hans Anders Schäfer
Ordförande

Martin Clauson
Ledamot

Anna Dahlman
Ledamot

Linnea Maria Lindahl
Ledamot

Linnéa Teresia Wettermark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 – 2022

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jorma Styrman
Intern revisor

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Poppeln, org.nr 746000-2616

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Poppeln för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Building a better working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Poppeln för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30 maj 2022

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jorma Styrman
Förtroendevald revisor



A member firm of Ernst & Young Global Limited